



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland

Expertise für die Expertenkommission  
„Nachhaltige Baulandmobilisierung und  
Bodenpolitik – Baulandkommission“  
*Langfassung*

### Autoren

Peter Ache

Dirk Löhner

Matthias Waltersbacher





# **Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland**

Expertise für die Expertenkommission  
„Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“  
*Langfassung*

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

### Ansprechpartner

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)  
Referat II 11 – Wohnungs- und Immobilienmärkte  
Matthias Waltersbacher  
matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

### Autoren

Peter Ache  
Leiter der Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
in Niedersachsen

Dirk Löhr  
Professor für Steuerlehre und Ökologische Ökonomik an der Hochschule Trier,  
Umwelt-Campus Birkenfeld

Matthias Waltersbacher  
Leiter des Referats II 11 im BBSR

### Redaktion

Katina Gutberlet

### Stand

Juli 2020

### Gestaltung

Marion Kickartz, BBSR

### Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn  
gedruckt auf Recyclingpapier

### Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de  
Stichwort: Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland

### Bildnachweis

Titelbild: Alexander Schürt

### Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten  
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.  
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die von den Autoren vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.



**Liebe Leserinnen und Leser,**

die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ hat im Juli 2019 Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vorgelegt. Die Immobilienmarkttransparenz ist demnach ein mitentscheidender Faktor für eine verbesserte Bereitstellung von Baugrundstücken. Aufgabe der Baulandkommission war es deswegen auch, Vorschläge für bessere Daten zur Entwicklung der Baulandpreise zu formulieren, damit Bund, Länder und Kommunen wohnungspolitische Entscheidungen auf einer noch solideren Grundlage treffen können. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe „Datenbestand und Datenbedarf“ eingerichtet.

Die Baulandkommission regt auf Basis der Erkenntnisse der Arbeitsgruppe an, die bodenpolitisch relevanten Daten zu erweitern und diese besser verfügbar und noch aussagekräftiger zu machen. Weiterhin empfiehlt sie der Bauministerkonferenz, Umfang, Struktur und Verfahren der Immobilienmarkt-Berichterstattung durch die Gutachterausschüsse zu vereinheitlichen.

Die vorliegende Publikation als Langfassung der Expertise zeigt den bereits vorhandenen Datenbestand zu Wohnbauland auf, formuliert Verbesserungsmöglichkeiten und benennt Datenbedarfe, die über die bestehenden Informationen hinausgehen. Dabei konzentriert sich die Zusammenstellung auf die regionale Ebene, damit zum einen die Akteure vor Ort ihre regionalen Informationen erhalten, zum anderen ein bundesweites Ergebnis aus der Summe der regionalen Daten ermöglicht wird. Sowohl amtliche Institutionen wie die Gutachterausschüsse oder die Preisstatistik des Statistischen Bundesamtes als auch privatwirtschaftliche Institutionen sollten dazu beitragen, die Markttransparenz zu erhöhen.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

A handwritten signature in black ink that reads "Markus Eltges". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Markus Eltges  
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziel der Expertise</b>	8
<b>2</b>	<b>Existierender Datenbestand</b>	10
2.1	Flächenstatistik, Flächenmonitoring und Flächenbedarfe	10
2.2	Bodenmarktgeschehen: Transaktionen, Umsätze und Preise	11
2.2.1	Statistische Ämter, Statistisches Bundesamt	12
2.2.2	Gutachterausschüsse nach § 192 BauGB	13
2.2.3	Bodenrichtwerte	15
2.3	Soziale Aspekte	17
<b>3</b>	<b>Darstellung der Marktentwicklung am Bodenmarkt auf Grundlage der vorhandenen Daten</b>	18
3.1	Preisentwicklung	18
3.2	Bodenmarktgeschehen	20
3.2.1	Bundesweit	20
3.2.2	Bodenmarktgeschehen in den Top-Sieben-Städten	21
3.2.3	Baulandpreise und Erstvermietungsflächen (Neubau)	22
3.3	Baulandangebot und -nachfrage	22
<b>4</b>	<b>Vorschläge zur Weiterentwicklung</b>	23
4.1	Vorbemerkung und generelle Verbesserungsvorschläge	23
4.2	Zum Flächenmonitoring und Flächenbedarf	23
4.2.1	Monitoring des Flächenbedarfs	23
4.2.2	Zusammenführung von Daten zur Einschätzung der langfristigen Baulandnachfrage	25
4.3	Verbesserung der Transparenz am Bodenmarkt	26
4.3.1	Bereitstellung von Transaktionszahlen, Umsätzen und Preisen von Wohnbauland	26
4.3.2	Qualität und Aktualität der Bodenrichtwerte	28
4.3.3	Share Deals	29
4.4	Soziale Aspekte: Verbesserte Datenerhebungen zum Zusammenhang von Boden- und Mieterträgen	30
4.5	Transaktions- und Eigentümerregister	33
4.6	Anwendbarkeit und Grenzen von Kaufpreisen und Indizes	34
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	36
<b>6</b>	<b>Literatur</b>	38

# 1

## Ziel der Expertise

Die Situation auf dem Bodenmarkt bremst die Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnen. Die durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) eingesetzte Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ (Baulandkommission) hat die Immobilienmarkttransparenz als einen entscheidenden Faktor für eine verbesserte Bereitstellung von Baugrundstücken identifiziert. Die in dieser Expertise erarbeiteten Vorschläge zeigen Erfordernisse und Möglichkeiten auf, Informationen über den Umfang vorhandener und auf den Markt gebrachter Wohnbauflächen, die Ausweisung von Wohnbauland, das aktuelle Preisniveau und dessen Entwicklung für eine nachhaltige Bodenpolitik zur Verfügung zu stellen.

Bodenpolitik ist eine Querschnittsaufgabe. Sie umfasst eine planerische, eine ökonomische und eine soziale Dimension. Dazu kommt auch eine zeitliche Dimension, da es sich bei baulichen Planungs- und Investitionsentscheidungen in der Regel um nur langfristig revidierbare Festlegungen handelt. Für ökonomisch und sozialpolitisch auf längere Sicht sinnvolle Lösungen müssen Daten aus unterschiedlichen Bereichen als Grundlage der immobilienpolitischen Entscheidungen des Bundes, der Länder und der Kommunen herangezogen werden.

Durch die informationstechnologischen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte liegen grundsätzlich große Datenmengen auch zu den Immobilienmärkten vor. So existieren umfassende Datenbanken zu Angebotspreisen oder -mieten bei Maklerhäusern und darauf spezialisierten Unternehmen. Es gibt Datenbanken über Immobilienverkäufe über lange Zeiträume – hier insbesondere bei den Gutachterausschüssen (§ 192 ff. BauGB), und es liegen umfassende digitale Informationen zu sozioökonomischen Daten vor, insbesondere bei den Statistischen Ämtern.

Bei der Nutzung dieser Daten kommt es darauf an, die Datenquellen sinnvoll zusammenzuführen und einen „information overload“ zu vermeiden. Es gilt, einen Kern von Daten mit unmittelbarer bodenpolitischer Relevanz nach den drei Dimensionen (planerisch, ökonomisch, sozial) zu identifizieren und sich auf die Zusammenführung und Analyse dieser Kerndaten zu konzentrieren.

Diese Expertise untersucht den bereits vorhandenen Datenbestand zu Wohnbauland, formuliert Verbesserungsmöglichkeiten und benennt Datenbedarfe, die über die bestehenden Informationen hinausgehen. Die Expertise nennt als Akteure sowohl amtliche Institutionen wie die Gutachterausschüsse oder die Preisstatistik des Statistischen Bundesamtes als auch privatwirtschaftliche Institutionen. Da die Baulandkommission ihre Aufgabe mit einer bundesweiten Perspektive wahrnimmt, konzentriert sich die Expertise weitgehend auf die bundesweite Datenlage. Weil aber auch die anderen föderalen Ebenen dazu beitragen müssen, die Informationsgrundlagen zu verbessern, werden auch sie betrachtet, soweit eine bundesweite Zusammenführung sinnvoll erscheint. Dies betrifft besonders die kommunale Ebene: Während nämlich dem Bund vor allem die Gestaltung des adäquaten bundesrechtlichen Rahmens zukommt, ist die aktive Bodenpolitik für die Kommunen in erster Linie eine Managementaufgabe. Letztlich stehen die Kommunen in der Handlungsverantwortung. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben benötigen sie entsprechende Daten in allen Schritten der immobilienpolitischen Planungen. Auch nach dem Abschluss von Projekten werden Daten benötigt, um den Erfolg bzw. Nachsteuerungsbedarfe zu ermitteln. Insofern gilt auch bei Immobilienentwicklungsprojekten – unabhängig davon, ob es sich um die kommunale Ebene oder von Bund und Ländern handelt: Was man messen kann, kann man besser steuern.

In der Bodenpolitik geht es darum, strategische Ziele auf unterschiedlichen föderalen Ebenen umsetzbar zu machen. Hierzu bedarf es geeigneter Messgrößen mit planerischem, ökonomischem und sozialem Bezug.

Speziell für die kommunale Ebene gilt dabei: Die für die Dimension „Planung“ notwendigen Messgrößen können die Kommunen zu einem erheblichen Teil aufgrund eigener Daten bzw. gemeinsam mit den Statistischen Landesämtern oder in manchen Ländern auch mit den landeseigenen Förderbanken erarbeiten. Voraussetzung dafür sind allerdings ausreichende personelle und finanzielle Ressourcen. Gegebenenfalls sind bezüglich der Planungsperspektive Ergänzungen vorzunehmen, beispielsweise auf Grundlage von einzurichtenden Leerstands- und Baulückenkatastern.



Auch das Flächenmonitoring bzw. eine verbesserte Übersicht über vorhandene und potenzielle Wohnbaulandflächen ist für die Kommunen mit eigenen Erhebungen und Analysen machbar, auch wenn hierzu erhebliche Ressourcen notwendig sind.

Größere Herausforderungen dürften auf kommunaler Ebene eher bei den sozialen Indikatoren liegen. Die Sozialbehörden der größeren Städte verfügen teilweise über solche Daten, zumal die Behörden auch Meldestellen im Sinne des Statistikgesetzes sind. Sie stellen entsprechende Daten für die Statistischen Landesämter, das Statistische Bundesamt (Destatis) und das europäische Statistikamt (Eurostat) bereit. Teilweise wären aber auch ergänzende Statistiken zu erwägen (z. B. zur Wohneigentumsbildung auf Basis von Befragungen etc.). Hier könnten die passenden Indikatoren einzelfallbezogen der Datenlage entsprechend ausgewählt werden. Die auf kommunaler Ebene für Bundeszwecke gewonnenen Daten stehen jedoch den Kommunen aufgrund der Trennung von amtlicher Statistik und öffentlicher

Verwaltung (z. B. beim Zensus mit dem sog. Rückspielverbot) in der Regel nicht ohne Weiteres zur Verfügung.

Bei den Messgrößen mit ökonomischem Bezug wie Bodenpreisentwicklung, Transaktionszahlen und Flächenumsätze verfügen die Kommunen nur selten über eigene Daten. Sie können bezüglich des Geschehens auf dem lokalen Immobilienmarkt zwar die seit 1960 vorhandene Expertise der örtlich zuständigen amtlichen Gutachterausschüsse in Anspruch nehmen, aber nicht eigenständig auf die Daten zugreifen. In diesem Zusammenhang herrscht häufig der Eindruck vor, dass viele Kommunen die Möglichkeiten des Instruments des amtlichen Gutachterausschusses nicht ausschöpfen.

Die Unterarbeitsgruppe „Datenbestand und Datenbedarf für mehr Transparenz auf dem Bodenmarkt“ der Baulandkommission konzentrierte sich auf die Frage der Verfügbarkeit und die Bereitstellungsmöglichkeiten von Daten, die für den Wohnbaulandmarkt bedeutsam sind.

# 2

## Existierender Datenbestand

In Deutschland gibt es zahlreiche Ansätze, um das Geschehen und die Entwicklungen auf dem Bodenmarkt zu erfassen. Dies gilt sowohl für den Bund als auch für Länder und Kommunen. Neben den öffentlichen Einrichtungen wie den Statistischen Ämtern, den Gutachterausschüssen oder Forschungseinrichtungen ist der Blick auch auf die privatwirtschaftlich erzeugten Daten zu richten. Insgesamt erscheint der Datenbestand zum Wohnbauland vergleichsweise vielfältig. Es gibt aber häufig unsystematisch erhobene Marktinformationen und mit uneinheitlichen Methoden abgeleitete Analyseergebnisse, die oft nicht flächendeckend vorhanden sind und sich damit nicht für bundesweite Aussagen eignen.

### 2.1 Flächenstatistik, Flächenmonitoring und Flächenbedarfe

Grundsätzlich ist die Bodennutzung statistisch relativ gut erfasst. Lücken ergeben sich allerdings zum Teil bei den Bodenflächen sowie Nutzungen und Nutzungsintensitäten von Nichtwohnmobilien. Hier existieren fragmentierte und lückenhafte Statistiken bezüglich der Boden- und Gebäudeflächen (DV 2017; Destatis 2017). Der Nutzungsartenkatalog (nach dem Agrarstatistikgesetz) des Arbeitskreises Liegenschaftskataster der AdV (2015) kann mit seiner Kategorisierung eingeschränkt als Grundlage zur besseren und schnelleren Verfügbarkeit von Bauland dienen. Der Katalog sollte entsprechend den aktuellen Anforderungen der Baulandpolitik weiterentwickelt werden. Auch das Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) widmet sich mit seinem Flächenmonitoring eher ausgewählten Fragen.

Größere Lücken als in der Bodennutzungsstatistik bestehen bezüglich des planerischen Monitorings. Hier fehlt eine umfassende statistische Aufbereitung der in den Kommunen vorhandenen bzw. fehlenden Potenziale für Wohnbauland – also wieviel Bauland planerisch in den Kommunen vorhanden ist und wieviel noch bereitgestellt werden müsste, um die in den jeweiligen Kommunen notwendigen Wohnungen zu errichten. Ebenfalls fehlen Potenzialabschätzungen zu Leerständen, Brachen, Unternutzungen etc. Zielführend wäre also der flächendeckende Aufbau von

Leerstands- und Baulückenkatastern nach einheitlichen Vorgaben. Kommunen handhaben das Monitoring von Wohnbaulandpotenzialen unterschiedlich. Das Spektrum reicht von nur wenigen Basisinformationen bis hin zu ausdifferenzierten Monitoring-Systemen.

Auf Bundesebene gibt es Ansätze, um die bundesweite Wohnbaulandsituation zu erfassen (top down). Informationen zur aktuellen Wohnbaulandversorgung im Bundesgebiet, speziell die Verfügbarkeit und Verwertung von Wiedernutzungspotenzialen, wurden bis vor einigen Jahren durch eine Baulandumfrage auf Bundesebene erhoben. Datengrundlage hierfür waren Angaben von bundesweit über 600 Städten und Gemeinden (vgl. BBR 2004). Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Rahmen der Ressortforschung eine neue Baulandumfrage beauftragt: Untersucht wird, wieviel kurzfristig (binnen zwei Jahren) mobilisierbares (d. h. bebaubares) Bauland nach Einschätzung der antwortenden Kommunen zur baulichen Nutzung bundesweit und in den verschiedenen Raumtypen zur Verfügung steht. Ziel ist eine regional differenzierte Erfassung von Bauland- und Innenentwicklungspotenzialen.

Auf Länderebene gibt es bisher nur in Niedersachsen eine Wohnbaulandumfrage. Alle zwei Jahre werden die niedersächsischen Städte und Gemeinden detailliert nach ihren Neuausweisungen und Reserven von Wohnbauland befragt. Dabei zeigt sich beispielsweise, dass eine Überversorgung mit Bauland vor allem in Gemeinden strukturschwacher Regionen vorliegt. Dagegen finden sich besonders geringe Baulandreserven in den Wachstumsregionen des südlichen Hamburger Umlands, in Hannover und Braunschweig sowie in den meisten größeren Städten (vgl. N-Bank 2017).

Der Wohnbaulandbedarf ergibt sich unmittelbar aus dem Bedarf an neu errichteten Wohnungen. Um diese Bedarfe zu schätzen, sind – unter den in Kapitel 4.2.1 genannten Determinanten der Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere die Annahmen zur Bevölkerungsvorausberechnung bedeutsam.

Die aktuell vorgestellte 14. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung weist bei der zukünftigen Bevölkerungszahl eine große Spannweite möglicher Entwicklungen auf. Je nach angenommener Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Netozuwanderung wird die Bevölkerungszahl von 83 Millionen im Jahr 2018 mindestens bis 2024 zunehmen und spätestens ab 2040 zurückgehen. Im Jahr 2060 wird sie voraussichtlich zwischen 74 und 83 Millionen liegen. Die mittlere Variante mit einem Wanderungssaldo von gut 220.000 nimmt für Deutschland Bevölkerungsrückgänge bis 2060 an. Besonders hoch sind die Bevölkerungsverluste in Sachsen-Anhalt (-26% gegenüber 2019), Thüringen (-22,5%) und Mecklenburg-Vorpommern (-19,5%). Nur drei Bundesländer können noch ein geringes Bevölkerungswachstum bis 2060 erwarten (Baden-Württemberg, Berlin und Hamburg).

Für Wohnbauten wird in Deutschland bei ordnungsgemäßer Instandhaltung eine durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren angesetzt.<sup>1</sup> Etwaige derzeitige Knappheiten und Bedürfnisse für verstärkten Wohnungsbau sollten deshalb mit dem Risiko langfristiger Überkapazitäten abgewogen werden. Die Zurückhaltung von Investoren für den Mietwohnungsbau in den meisten Regionen ist angesichts der Gesamtnutzungsdauern und der langfristigen Bevölkerungsentwicklung teilweise verständlich.

Das BBSR wird mit der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose in 2020 neue Daten auf Kreisebene veröffentlichen. Die derzeitigen Berechnungen stammen aus den Jahren 2012 bis 2014. Ergänzend können mit den vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse und Berechnungen zum Neubaubedarf und Baulandbedarf (z. B. BBSR 2015) in bundesweiter Perspektive Aussagen zum Stand der Baulandbereitstellung für den Wohnungsbau getroffen werden. Berechnungen zur Gegenüberstellung der Transaktionszahlen und -flächen von unbebauten Grundstücken mit den in den Kommunen bestehenden Wohnungsbedarfen sind machbar (Ache/Waltersbacher 2018). Aus den so berechneten Bedarfen an Bauland (und deren Varianzen) ließen sich beispielsweise über die in der betrieblichen Praxis üblichen Lagerhaltungsmodelle (z. B. Tempelmeier 1998) Aussagen über die angemessene Baulandreserve ableiten.

Die Auswertung der bundesweiten Datenerhebung der Gutachterausschüsse und der Vergleich mit dem eigentlich erforderlichen Umfang der Bereitstellung (bis 2016) zeigt, dass die Transaktionen von Wohnbauland für Mehrfamilienhausbau im Jahr 2016 noch nicht ausreichen, um genügend neue Wohnungen bauen zu können. Für die Kommunen kann die Auswertung der Gutachterausschussdaten für ihre Zuständigkeitsbereiche eine wichtige Hilfestellung sein, um den Umfang und den erreichten Stand der Baulandausweisungen einzuschätzen. In diesem Sinne sind die durch den Immobilienmarktbericht Deutschland erhobenen Kennzahlen zu Baulandtransaktion auch kreis- und stadtbezogen eine wichtige Kenngröße zur Entwicklung von Baulandflächen. Die Gutachterausschüsse können somit für die Kommunen wichtige Kennziffern zum Stand des Wohnbaufächenangebotes bereitstellen.

Die Erhebungsdaten der Bautätigkeitsstatistik der Statistischen Ämter sind aussagekräftige Primärinformationen für die bauliche Entwicklung in Bezug auf die geplante oder neu bebaute Fläche. Allerdings dienen die Daten ausschließlich zur Fortschreibung des Bestandes an Wohngebäuden und Wohnungen und zur Feststellung des Umfangs und der Struktur der Hochbautätigkeit. Eine genauere Erfassung der zu bebauenden Grundstücksfläche findet im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik nicht statt.

## 2.2 Bodenmarktgeschehen: Transaktionen, Umsätze und Preise

Nachstehend wird beschrieben, welche Kennzahlen zur Beurteilung der Lage auf dem Wohnbaulandmarkt bundesweit vorliegen. Der Markt ist in den letzten zehn Jahren bereits deutlich transparenter geworden. Dazu beigetragen haben insbesondere

- auf EU-Anforderungen beruhende Indikatoren in der amtlichen Statistik (Häuserpreisindex, Baulandpreisindex etc.),
- Veränderungen der rechtlichen Grundlagen für das amtliche Gutachterausschusswesen durch Anpassungen des BauGB (z. B.

(1) s. auch Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012, BAAnz AT 18.10.2012 B1

ErbStRG von 2008<sup>2)</sup> und des darauf fußenden Wertermittlungsrechts (Immobilienwertermittlungsverordnung<sup>3)</sup>, Wertermittlungsrichtlinien inklusive der Bodenrichtwertrichtlinie) und darauf folgende Anpassungen der Gutachterausschussverordnungen der Länder sowie

- die Verwaltungsvereinbarung der Länder zur Bildung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)<sup>4)</sup>.

Ebenfalls zu erwähnen sind Initiativen aus der privaten Wirtschaft (z. B. Indizes des Verbandes der Pfandbriefbanken, empirica-Preisindizes und Preisrankings, Bulwien-Gesa-Immobilienindizes) sowie positive Ansätze zur Vernetzung der handelnden Personen und der Analysten auf dem Feld der Immobilienmarktanalyse, z. B. durch den Zentralen Immobilienausschuss e. V. (ZIA) und die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif e. V.).

Unterschiedliche Institutionen leiten für Eigenheime und Wohnungen Preisindizes ab. Die Analysen erfolgen in der Regel auf der Grundlage der innerhalb dieser Institutionen anfallenden Daten durch Angebote, Kreditvergaben oder auch auf der Grundlage von Transaktionen. Eine Ausnahme bildet das Statistische Bundesamt (Destatis). Hier werden Preisindizes für Eigenheime und Wohnungen auf der Grundlage der Daten der Gutachterausschüsse (Kaufvertragsdaten der Kaufpreissammlungen nach § 195 BauGB) zusammengeführt und auf der Aggregationsebene des Bundes ausgewertet.

Im Vergleich zu den bundesweit vorliegenden Informationen über bebaute Wohngrundstücke hat sich die Preis- und Mengenstatistik zu Wohnbauplätzen in den letzten Jahren weniger dynamisch entwickelt. Zwar leiten die lokal zuständigen Gutachterausschüsse für ihre Amtsbezirke in der Regel und seit langem Preisindizes für Wohnbaulandflächen ab. Diese werden aber nur in Ausnahmefällen auf einer überregionalen Ebene zusammengeführt oder gemeinsam mit überregional zusammengeführten Kauffalldaten zum Beispiel auf der Länderebene ausgewertet.

Bei den durch private Institutionen abgeleiteten Preisindizes fehlt ein Baulandpreisindex gänzlich. Bei Verkäufen von bebauten Grundstücken wird der Grundstückswert als Teil der Gesamttrans-

aktion in der Regel nicht gesondert ausgewiesen. Bislang wird er beispielsweise unter Zugrundelegung der Regel-AfA von den Finanzämtern berechnet. Methodische Weiterentwicklungen (z. B. Preishedonik) zur Ableitung von Preisindexreihen wurden in der Regel bei bebauten Eigenheimgrundstücken oder Eigentumswohnungen berücksichtigt, nicht jedoch bei den unbebauten Wohnbaulandflächen. Dazu ist anzumerken, dass die Anzahl der den Preis bestimmenden Merkmale eines unbebauten Grundstückes im Vergleich zu den Merkmalen eines bebauten Grundstückes geringer ist. Allerdings reicht auf einer lokalen Ebene oftmals die Anzahl der zur Verfügung stehenden, unabhängig voneinander abgeschlossenen Kaufverträge für eine hinreichend genaue Analyse nicht aus. Dies trifft besonders für Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser zu. Zur einfachen und vorläufigen Abbildung von Preisentwicklungen genügt erfahrungsgemäß auch die periodenweise Darstellung mittlerer Kaufpreise (Medianwerte).

Die nachfolgenden Kapitel geben einen Überblick über den vorhandenen Datenbestand amtlicher Stellen.

### 2.2.1 Statistische Ämter, Statistisches Bundesamt

#### *Kaufwerte für Bauland*

Kaufwerte für Bauland (Destatis 2018 b: Fachserie 17, Reihe 5) werden seit 1961 durch die Statistischen Ämter der Länder systematisch ausgewertet (Destatis 2019a, S. 3). Das Statistische Bundesamt bezieht seine Datengrundlage immer seltener von den Finanzämtern, sondern zunehmend von den Gutachterausschüssen. Dies hat die Qualität der Statistik verbessert. Damit einher geht eine zunehmende Vereinheitlichung des Meldeverfahrens (Vorholt 2019-I). Erhebungsgegenstand sind die vertraglich vereinbarten Preise bei Veräußerung und Erwerb unbebauter Grundstücke mit einer Größe von 100 m<sup>2</sup> und mehr, soweit sie in den Baugebieten der Gemeinden des Bundesgebietes liegen und somit Baulandeigenschaft besitzen. Für die Baulandarten baureifes Land, Bauerwartungsland und Rohbauland werden folgende Merkmale veröffentlicht: Anzahl der Kauffälle, veräußerte Fläche und durchschnittlicher Kaufwert. Die Durchschnittswerte sind für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar, weil die statistischen Massen, aus denen sie ermittelt werden, sich jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können (unit values).

(2) Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts (Erbschaftsteuerreformgesetz – ErbStRG) vom 24.12.2008, BGBl. I, Nr. 66, S. 3018 ff.

(3) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, BGBl. I, S. 639.

(4) Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20.04.2016, BAnzAT, 13.05.2016, B2.

Es handelt sich daher um eine Grundeigentumswechselstatistik, nicht um eine Kaufpreisstatistik.

#### *Preisindex für Bauland*

Im Rahmen eines Eurostat-Projektes startete Destatis im Jahr 2002 ein Pilotprojekt, im Zuge dessen auch ein Häuserpreisindex ohne Baulandanteil ermittelt werden sollte. Dementsprechend wurde es erforderlich, einen eigenen Baulandpreisindex zu entwickeln, um den Häuserpreisindex um die Baulandkomponente zu bereinigen (Vorholt 2008, S. 143). Dabei konnte jedoch nicht auf die Kaufwerte für Bauland zurückgegriffen werden (vgl. Destatis 2018 b). Seit Mai 2008 wird ein „Preisindex für Bauland“ veröffentlicht; dieser bereinigt weitgehend den Einfluss der veränderten Massen auf den Durchschnittswert und kann so die Preisentwicklung für Bauland auf der Bundesebene präziser darstellen. Der Preisindex bezieht sich nur auf baureifes Land. Zu seiner Berechnung werden Daten aus der Statistik der Kaufwerte für Bauland herangezogen. Die Ergebnisse werden in der Fachserie 17, Reihe 4 veröffentlicht (Destatis 2018a; zu methodischen Erläuterungen s. Vorholt 2008).

#### **2.2.2 Gutachterausschüsse nach § 192 BauGB**

Hier sind an erster Stelle Kaufpreissammlungen (§ 193 BauGB) und Immobilienmarktdaten (§ 193 Abs. 5 BauGB) zu nennen. Nach § 193 BauGB führen die Gutachterausschüsse eine Kaufpreissammlung. Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist zu diesem Zwecke von der beurkundenden Stelle (i. d. R. Notare) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden (§ 195 BauGB). Die Kaufpreissammlungen enthalten damit den vollständigen Immobilienverkehr in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der Gutachterausschüsse. Die entsprechenden Daten aus den registrierten Immobilienkaufverträgen sind aufgrund der georeferenzierten Registrierung der Kauffälle auf jede räumliche Ebene aggregierbar. Aufgabe der lokalen Gutachterausschüsse ist es unter anderem, auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen sogenannte „zur Wertermittlung von Immobilien erforderliche Daten“ (§ 193 Abs. 5) und Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) abzuleiten. Nach § 9 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) gehören zu den „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ insbesondere auch Indexreihen (§ 11 ImmoWertV) über Bodenpreise,

Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser (§ 11 Abs. 4 ImmoWertV).

Um die gesetzlich vorgesehenen Analysen durchführen zu können, müssen die von den „beurkundenden Stellen“ übermittelten Verträge von den Gutachterausschüssen (bzw. deren Geschäftsstellen) ausgewertet und in Datenbanken registriert werden. Die Übertragungsverträge weisen allerdings lediglich die Grunddaten der Übertragung aus. In der Regel fehlen Angaben wie z. B. Daten zur Bebauungsmöglichkeit des betreffenden Grundstückes (Art und Maß der baulichen Nutzung) oder zur Form, gegebenenfalls auch zu Rechten und Belastungen, die eine Nutzung einschränken. Die Gutachterausschüsse recherchieren diese Daten im Nachgang und ergänzen sie in der Datenbank.

Die Gutachterausschüsse sind demnach gehalten, auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen die Anzahl der Transaktionen, die dabei entstandenen Geld- und Grundstücksflächenumsätze und die Preisentwicklungen der oben genannten Immobilienarten zu analysieren und diese zu veröffentlichen. Die Regelungen sowohl des BauGB als auch der ImmoWertV geben die Art und Weise der Ableitung der Daten für die Gutachterausschüsse allerdings nicht vor. Dies führt zu einem bundesweit heterogenen Bild der zur Verfügung stehenden abgeleiteten Immobilienmarktdaten und der zur Wertermittlung erforderlichen Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB. In der Regel finden sich selbst auf der Länderebene keine einheitlichen Modelle und Methoden zur Ableitung dieser Daten. Diese Heterogenität stellt die Anwender (z. B. Immobilienbewertungssachverständige) häufig vor Probleme, wenn sie zur Wertermittlung erforderliche Daten anwenden müssen, die mit unterschiedlichen Methoden abgeleitet worden sind. Bewerten heißt vergleichen. Je größer aber die Unterschiede bezüglich der Datenerhebung und -auswertung sind, umso schwerer fallen Vergleiche. Da grundsätzlich Daten nur innerhalb der Bewertungsmethodik angewandt werden sollten, aus der sie auch abgeleitet wurden („Modellkonformität“, vgl. Sprengnetter/Kierig 2013, S. 47), ist auch die praktische Anwendung zum Teil nicht unproblematisch. Auch aus Anwendersicht ist daher eine möglichst umfassende Vereinheitlichung erforderlich.

Zwar hat sich die Situation verbessert. Ursächlich ist die gesetzlich festgelegte Einführung der Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Ge-

schäftsstellen seit 2009<sup>5</sup> und die Erweiterung der Aufgaben dieser Stellen zur Verbesserung der bundesweiten Markttransparenz im Jahr 2013<sup>6</sup>. Dennoch ist der Status der Umsetzung dieser Vorgaben in den Ländern noch sehr unterschiedlich und sollte vor dem Hintergrund der wohnungspolitischen Herausforderungen schneller und mit verbesserter Ausstattung der Ressourcen erfolgen.

Zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse zählt auch die Ermittlung der Bodenrichtwerte. Rechtsgrundlage hierfür ist § 196 BauGB in Verbindung mit § 10 der ImmoWertV und der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW RL). Sowohl die ImmoWertV als auch die dazu gehörenden Richtlinien befinden sich derzeit in der Schlussphase einer umfassenden Überarbeitung.

Auf Grundlage der Kaufpreissammlung ermitteln die lokalen Gutachterausschüsse flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands (Bodenrichtwerte). Für unterschiedliche Nutzungen von Grund und Boden (z. B. Eigenheimbauplätze, Mehrfamilienhausbauplätze, Gewerbebauplätze, landwirtschaftlich genutzte Flächen etc.) werden entsprechende Bodenrichtwerte abgeleitet.

Die Situation im Gutachterausschusswesen auf den verschiedenen föderalen Ebenen stellt sich wie folgt dar:

#### *Lokale Ebene*

Auf der lokalen Ebene liegen Immobilienmarktdaten zu allen Immobilienarten und insbesondere der bebauten Wohnimmobilien oder auch des Wohnbaulandes vor. Die statistischen Analysemethoden können dabei von Gutachterausschuss zu Gutachterausschuss variieren. Sie orientieren sich jedoch an den lokalen Erfordernissen und an dem zur Verfügung stehenden Datenumfang. Zu der rein statistischen Analyse kommt noch eine gute lokale Expertise der Mitglieder der Gutachterausschüsse und der behördlichen Mitarbeiter der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Die Immobilienmarktdaten und Analyseergebnisse der lokalen Gutachterausschüsse sind gut geeignet, den lokalen Immobilienmarkt ausreichend abzubilden.

#### *Länderebene*

Die Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen haben die Aufgabe, überregionale Analysen zu den Immobilienmärkten zu erstellen (§ 198 Abs. 1 BauGB). Dies führt in der Regel zu zusammenfassenden Berichten, die

das Marktgeschehen auf der Länderebene in ein- bzw. zweijährigen Veröffentlichungszeiträumen zusammenführen. Die konkreteren Aufgaben sind nach § 199 Abs. 2 BauGB in den Gutachterausschussverordnungen der Länder geregelt. Die Regelungen sind unterschiedlich, so dass die Aufgaben der Oberen Gutachterausschüsse bzw. Zentralen Geschäftsstellen in den meisten Fällen nur bedingt vergleichbar sind.

Zur Datenverfügbarkeit ist festzustellen, dass es in einigen Ländern eine aus den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse zusammengeführte Datenbank (z. B. Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg) gibt, in anderen Ländern wiederum nicht (z. B. Saarland, Schleswig-Holstein oder Hessen). In Ländern ohne eine zentrale Kaufpreissammlung werden lokale Immobilienmarktdaten abgeleitet (z. B. mittlere Kaufpreise von Eigenheimen je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder die Anzahl der Transaktionen, Geld- und Flächenumsätze nach Immobilienarten). Diese werden auf der Landesebene zusammengeführt und in einem Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Zwar existiert bei bundesweit etwa einer Million Immobilientransaktionen pro Jahr ein umfassender Datensatz. Dieser verteilt sich aber auf verschiedene Immobilienarten. Damit stehen auf der lokalen Ebene z. B. für den Markt der Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau mitunter zu wenige Daten für eine statistisch hinreichend genaue Analyse zur Verfügung. Deshalb ist es wichtig, die lokale Expertise der Fachleute mit in die Analyse des Marktgeschehens einfließen zu lassen.

Art und Umfang der länderweisen Datensammlungen in Deutschland sind also unterschiedlich. Die Datensammlungen richten sich nach den von den Ländern beurteilten Erfordernissen und den zur Verfügung gestellten Ressourcen. Sie werden in der Regel durch die zuständigen Länderministerien gesteuert. Die Grundlagen für eine bundesweit einheitliche länderweise Datenverfügbarkeit sind vorhanden, es kommt insgesamt auf eine einheitliche Festlegung von Mindeststandards von zur Verfügung zu stellenden Immobilienmarktdaten an (s. beispielsweise Kapitel 4.3.1). Die detaillierte Benennung von Mindeststandards geht über den Zweck der vorliegenden Datenexpertise hinaus. Grundlage für die Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland sollte jedoch das mittlerweile weitestgehend von den Gutachterausschüssen akzeptierte Datenerhebungsdesign sein, für das ein Ausführungshandbuch des AK OGA (Arbeitskreis der Oberen Gut-

(5) Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BGBl 2013 I, Nr. 29, S. 1548 ff.

(6) Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BGBl 2013 I, Nr. 29, S. 1548 ff.

achterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland) existiert.

#### *Bundesebene*

Eine Bundesgeschäftsstelle der Gutachterausschüsse für eine bundesweite Datensammlung besteht nicht. Vor dem Hintergrund des § 198 Abs. 2, Satz 1 BauGB haben die Länder und der Bund jedoch eine Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung abgeschlossen (BMU 2016). Diese Vereinbarung zielt darauf ab, die Anforderung des § 196 Abs. 2 BauGB (Beitrag zur bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz) zu erfüllen. Dazu haben die Vereinbarungspartner einen Arbeitskreis (AK OGA) gebildet. Einzige Aufgabe des AK OGA ist nach der Vereinbarung der Länder/Bund die Herausgabe eines Immobilienmarktberichtes für Deutschland. Dieser wird seit 2009 – sofern die Vereinbarungspartner nichts anderes bestimmen – alle zwei Jahre herausgegeben.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland<sup>7</sup> stellt den Immobilienmarkt in Deutschland umfassend und in seinen wesentlichen Teilmärkten dar. Das Grundprinzip ist die Zusammenstellung und Analyse von durch die lokalen Gutachterausschüsse abgeleiteten auf der Kreisebene aggregierten Daten. Auf dieser Grundlage werden in der Regel auf der Landesebene oder anderen sinnvollen kreisstrukturellen Ebenen Daten zur Verfügung gestellt. Datenlücken (missing data) werden durch statistische Schätzmethoden ausgeglichen. Damit die abgeleiteten Daten der Gutachterausschüsse miteinander vergleichbar sind, wird ein umfassendes Handbuch mit Definitionen zu Immobilienarten, Handreichungen zur Ableitung von Kennwerten und Hinweisen zum Umgang mit Ausreißern, ungewöhnlichen Kauffällen etc. zur Verfügung gestellt (AK OGA o. J.). Durch die sich wiederholenden Datenerhebungszyklen haben sich die entsprechenden Verfahren der Gutachterausschüsse in den Ländern in dem für die Analyse erforderlichen Maß nach und nach angeglichen und in Teilen harmonisiert.

Die Organisationsstruktur des amtlichen Gutachterausschusswesens von der lokalen bis hin zur Bundesebene bildet gute Voraussetzungen, um die erforderliche örtliche Expertise und die von den Ausschüssen registrierten Immobilienkäufe zu umfassenden Datenbanken zusammenzuführen. Vor dem Hintergrund der aktuellen Anforderungen kommt es darauf an, die erforderlichen Kerndaten des fokussierten Immobilienmarktteils

zu identifizieren und dafür zu sorgen, dass diese Daten

- vollständig,
- auf die erforderlichen räumlichen Ebenen aggregierbar und
- nach einheitlichen Grundsätzen abgeleitet werden.

Durch die Erstellung des Immobilienmarktberichtes für Deutschland ist eine solide Basis vorhanden, um einerseits das Datenmaterial der Gutachterausschüsse und andererseits auch die erforderliche Expertise der Gutachterausschüsse so zusammenzuführen, dass Immobilienmarktinformationen auf der Ebene der Bundesrepublik Deutschland flächendeckend zur Verfügung stehen. Es bietet sich also an, diese Grundlagen zu nutzen, sie den entsprechen Anforderungen anzupassen und mit Datenbeständen und Expertisen Dritter zu verknüpfen.

Zudem ist es sinnvoll, insbesondere wegen der seit längerem anhaltenden Dynamik auf dem Immobilienmarkt dafür zu sorgen, dass die Immobilienkaufverträge den Gutachterausschüssen schneller vorliegen und diese möglichst medienbruchfrei in die Datenbanken übernommen werden können.

Zurzeit läuft unter Federführung des Bundeskanzleramtes das Projekt „Digitale Abwicklung von Immobilienkaufverträgen“, welches sich mit Digitalisierungsmöglichkeiten bei Immobilienkaufverträgen befasst. Beteiligt sind das Statistische Bundesamt, die Bundesnotarkammer und Vertreter des AK OGA. Das Projekt soll dazu beizutragen, dass die abgeschlossenen Kauf- und Übertragungsverträge den Gutachterausschüssen schneller zur Verfügung gestellt und automatisiert in die entsprechenden Datenbanken übertragen werden können.

### **2.2.3 Bodenrichtwerte**

#### *Allgemeines*

Eine wichtige Aufgabe der Gutachterausschüsse ist die Ableitung von Bodenrichtwerten (s. Kapitel 4.3.1).

Die ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf Bodenrichtwertzonen, in denen einheitliche Wertverhältnisse herrschen. Die Größe einer Bodenrichtwertzone richtet sich danach, bis zu welcher räumlichen Ausdehnung eines Gebietes lagebedingte Wertunterschiede nicht erheblich sind (messbar z. B. an der Varianz der Kaufpreise in der jeweiligen Zone). Der Bodenrichtwert be-

(7)  
Zur Website: <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info>

zieht sich dabei auf ein Grundstück mit bestimmten Eigenschaften (Größe, Ausnutzbarkeit etc.). Abweichende Eigenschaften können mit von den Gutachterausschüssen abzuleitenden Umrechnungskoeffizienten (s. § 193 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) berücksichtigt werden.

Gemäß § 196 Abs. 1, Satz 4 BauGB sind Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12. mindestens im zweijährlichen Rhythmus abzuleiten. Einige Bundesländer (Niedersachsen, Hamburg, Berlin, Brandenburg, Nordrhein-Westfalen) haben bestimmt, die Bodenrichtwerte jährlich abzuleiten.

Die Ableitung von Bodenrichtwerten erfolgt bei den lokalen Gutachterausschüssen. Dabei werden Daten aus den Kaufpreissammlungen einbezogen, unter intensiver Nutzung der Expertise der Mitglieder der Gutachterausschüsse aus allen Sektoren der Immobilienwirtschaft und unter Anwendung verschiedenster statistischer Methoden.

Die Bodenrichtwerte sind ein geeignetes und allgemein anerkanntes Instrument zur Schaffung von Transparenz auf dem Markt der unbebauten Grundstücke und werden nach den Erfahrungen der Gutachterausschüsse sehr intensiv von der Öffentlichkeit genutzt.

#### *Bundesweite Bodenrichtwerte in BORIS-D*

Ausgehend von einer Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen besteht seit Frühjahr 2019 eine internetbasierte Plattform zur Darstellung von Daten zu Bodenrichtwerten (BORIS-D)<sup>8</sup>. Derzeit sind 14 Bundesländer an diesem Projekt beteiligt, davon haben zehn Länder Daten in das Portal eingestellt. Weitere Informationen zu den dargestellten Bodenrichtwerten können jeweils von den Internetseiten der Länder (teilweise kostenpflichtig) abgerufen werden.

Auf der Internetseite wird darauf hingewiesen, dass BORIS-D ein informeller Servicedienst ist und die Angaben eine amtliche Richtwertauskunft nicht ersetzt. Diese Auskunft bleibt ausschließlich den örtlich zuständigen Gutachterausschüssen bzw. dem jeweiligen Landesportal vorbehalten.

#### *Softwareentwicklung der Steuerverwaltung (KONSENS) sowie Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank (LANGUSTE)*

Aufgrund eines Beschlusses der Finanzministerkonferenz der Länder vom 09.07.2004 ist 2007 ein Verwaltungsabkommen aller Bundesländer

in Kraft getreten. Ziel des Abkommens ist eine „Koordinierte neue Software-Entwicklung der Steuerverwaltung (KONSENS)“. Nutzer dieser Software wären nicht nur die Bewertungsstellen der Finanzämter, sondern viele unterschiedliche Arbeitsbereiche der Finanzverwaltung (z. B. Grunderwerbssteuerstellen, Erbschafts- und Schenkungssteuerstellen, Sachverständige für die Land- und Forstwirtschaft oder Bausachverständige). Mit diesem Vorhaben eng verknüpft ist die Zusammenführung von besteuierungserheblichen Grundstücksinformationen in einer Datenbank, die dann wiederum von der durch KONSENS zu entwickelnden Software genutzt werden kann. Dies sind sowohl Daten aus der Finanzverwaltung als auch grundstücksbezogene Informationen wie

- Liegenschaftsinformationen aus dem Liegenschaftskataster der Vermessungs- und Katasterverwaltungen,
- Eigentümerinformationen von den Grundbuchämtern,
- Bodenrichtwertinformationen und Daten der Immobilienmarktberichte der Gutachterausschüsse.

Infolge der Neuregelung der Bemessungsgrundlagen für die Grundsteuer<sup>9</sup> und vorher durch das Urteil Bundesverfassungsgerichtes vom 10.04.2018<sup>10</sup> hat die Entwicklung einer solchen Datenbank eine neue Dynamik bekommen. Das Bundesministerium der Finanzen hatte im Mai 2014 einen Aufgabenkatalog in das Vorhaben KONSENS eingebracht, um die KONSENS-Grundstücksdatenbank „Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank (LANGUSTE)“ zu entwickeln. Im Jahr 2015 wurden die Länder Hessen und Nordrhein-Westfalen mit der Entwicklung und Programmierung von LANGUSTE beauftragt.

Die Datenbank soll so ausgerichtet sein, dass unter anderem

- Grundstückswerte unter Nutzung vorhandener elektronischer Daten ermittelt werden können,
- Grundstücksinformationen für alle Steuerarten ermittelt und bereitgestellt werden können und
- Mitteilungsverpflichtungen Deutschlands gegenüber anderen EU-Mitgliedstaaten eingehalten werden können.

(8)  
<https://www.bodenrichtwerte-boris.de/borisode/?lang=de>  
 (Abruf: 20.04.2020)

(9)  
 Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (Grundsteuer-Reformgesetz – GrStRefG), 08.11.2019

(10)  
 Bundesverfassungsgericht, Urteil vom 10.04.2018, 1 BvR 889/12



Um die weiteren Arbeiten zur Entwicklung einer Grundstücksdatenbank zu unterstützen, fand im September 2016 die Auftaktveranstaltung eines Arbeitskreises (AK TRIANGEL) statt. Die Mitglieder des Arbeitskreises sind Vertreter

- der Projektgruppe KONSENS,
- der Arbeitsgemeinschaft § 29 Bewertungsgesetz,
- der Steuerverwaltungen der Länder,
- der AdV (Vermessungs- und Katasterverwaltungen) und
- der Justizverwaltung.

Aufgabe des Arbeitskreises ist es insbesondere, die Zusammenführung von Daten der Vermessungs- und Katasterverwaltung, der Gutachterausschüsse (hier in erster Linie die Bodenrichtwerte) und der Justizverwaltung mit Daten der Steuerverwaltung zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang sind – oft auch der föderalen Zuständigkeitsstruktur geschuldete – Inhomogenitäten der Datenhaltung aufgefallen. Zu betonen ist allerdings, dass die Verfügbarmachung steuerlicher Daten für außersteuerliche Zwecke aufgrund des Steuergeheimnisses grundsätzlich starken Beschränkungen unterliegt.

Seit 2007 existiert schließlich auf EU-Ebene auf Grundlage einer Richtlinie das Projekt INSPIRE „Infrastructure für Spatial Information in Europe“. Ziel ist es, eine länderübergreifende Nutzung raumbezogener Daten in Europa zu erleichtern. Für die spezifisch deutschen bodenpolitischen Ziele kann INSPIRE allerdings derzeit nur einen beschränkten Beitrag leisten, wenngleich nichts dagegenspricht, dieses Projekt in Zukunft noch weiter auszubauen.

## 2.3 Soziale Aspekte

Die vorliegenden Daten zu den sozialen Dimensionen der Bodenpolitik spiegeln unter anderem den Umstand wider, dass bisher der (vorgelagerte) Bodenmarkt noch zu wenig als Ausgangspunkt für soziale Folgeprobleme verstanden wurde:

- Hinsichtlich des vorgelagerten Bodenmarktes ist neben den Bodenrichtwerten lediglich die aggregierte Höhe der Bodenwerte bekannt, die vom Statistischen Bundesamt vor allem

auf Grundlage der Daten der Gutachterausschüsse ermittelt wird (Statistisches Bundesamt 2017: Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen). Hinzu kommen noch die Kaufwertestatistik sowie der Baulandpreisindex. Der Baulandpreisindex liegt allerdings nicht in regionalisierter Form vor.

- Bei der Bodenrichtwertermittlung müssen wertmindernde Belastungen durch Mietbindungen und werterhöhende Auswirkungen von Subventionen zwar berücksichtigt werden, sofern diese den Verkehrswert auf dem entsprechenden Teilmarkt prägen. Hierzu gibt es aber noch keine allgemein anerkannten und angewandten Verfahrensweisen.
- Es existieren zwar Mietspiegel. Diese werden jedoch nach unterschiedlicher Methodik, in unterschiedlicher Verbreitung und in unterschiedlicher Qualität erstellt. Eine bundesweite amtliche Statistik über die Höhe der Mieten fehlt bislang. Der Mietenindex des Statistischen Bundesamtes misst im Rahmen der Verbraucherpreismessung die Mietenentwicklung vorrangig in bestehenden Mietverträgen, ohne den Index zu regionalisieren.
- Ergänzt werden diese Daten durch die Sozialstatistiken des Bundes und der Länder. So können Indikatoren wie der Anteil von Haushalten mit einer hohen Mietbelastung oder der Anteil von ALG II-Beziehern teilweise beschreiben, wie sehr Haushalte von Preissteigerungen betroffen sind. Generell sind die verfügbaren Daten in räumlicher Hinsicht allerdings nur bedingt aussagekräftig.

Ein aussagefähiges Verschneiden der genannten Daten mit Blick auf regionale Verhältnisse ist daher bislang sehr schwierig.

## 3

## Darstellung der Marktentwicklung am Bodenmarkt auf Grundlage der vorhandenen Daten

Zur Darstellung der Marktentwicklung am Bodenmarkt wird auf die Preisstatistiken des Statistischen Bundesamtes, die Angebotsmieten des BBSR sowie auf die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zurückgegriffen. Für die Beschreibung der Marktkonstellation zwischen Baulandangebot und -nachfrage werden Anga-

ben aus der Baulandumfrage Niedersachsens verwendet. Die Umfrage ist die einzige Auswertung in den Ländern zur Mengenkongstellat von Wohnbauland zwischen Angebot und Nachfrage.

### 3.1 Preisentwicklung

Die Verknappung von Wohnbauland zeigt sich vor allem in der Preisentwicklung. Im Vergleich zu den Verbraucherpreisen stieg der Preisindex für Bauland seit der Jahrtausendwende deutlich stärker um über 100 %, während die Verbraucherpreise um 32 % stiegen.

Sowohl im Vergleich zur allgemeinen Teuerung als auch zur Entwicklung der Häuserpreise und der Angebotsmieten sind die Baulandpreise seit dem Jahr 2011 überdurchschnittlich stark gestiegen.

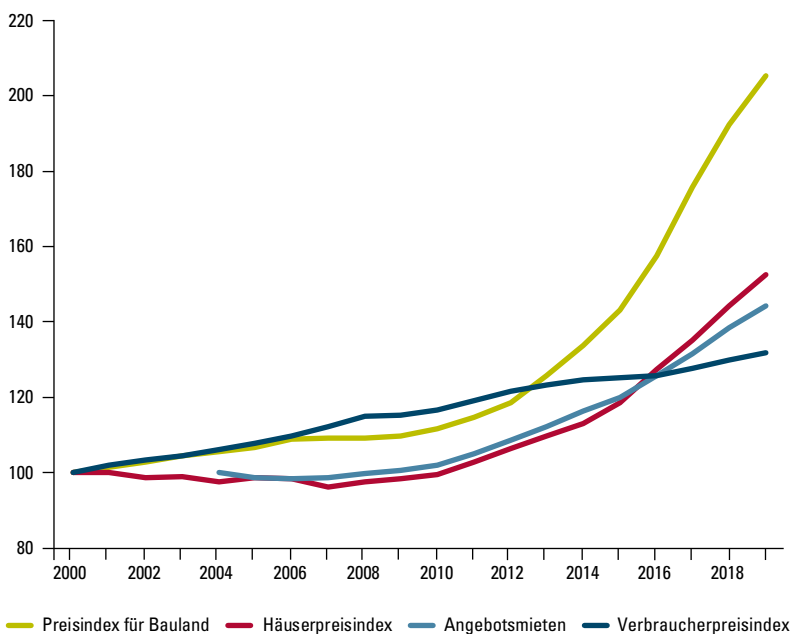
In den letzten sechs Jahren (2014 bis 2019) ist der Baulandpreisindex um jährlich 8,5 % gestiegen, die Verbraucherpreise (Inflation) stiegen um 1,1 % p. a., der Häuserpreisindex um 5,6 % p. a. und die BBSR-Angebotsmieten um 4,3 % p. a. (s. Abbildung und Tabelle).

#### Regionale Entwicklungen

Die Baulandpreise sind insbesondere in den großen Städten überdurchschnittlich gestiegen. Ausnahmen davon sind einige strukturschwache Großstädte (z. B. im Ruhrgebiet oder in Ostdeutschland). Auch im unmittelbaren Umland der großen Städte legten die Baulandpreise sehr stark zu (beispielsweise im Münchener Umland). Die Preissteigerung betrifft in diesem Fall auch kleinere und mittlere Städte.

Die Baulandpreisentwicklung bei Wohnbaulandverkäufen für Eigenheime verlief in den kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner seit 2000 mit +4,6 % p. a. und insbesondere seit 2012 mit +9,9 % p. a. sehr dynamisch. In den städtischen und ländlichen Kreisen stiegen die Baulandpreise für Eigenheime deutlich moderater.

**Abbildung 1**  
Preisindizes für Wohnimmobilien, Bauland, Angebotsmieten (BBSR) und Verbraucherpreise



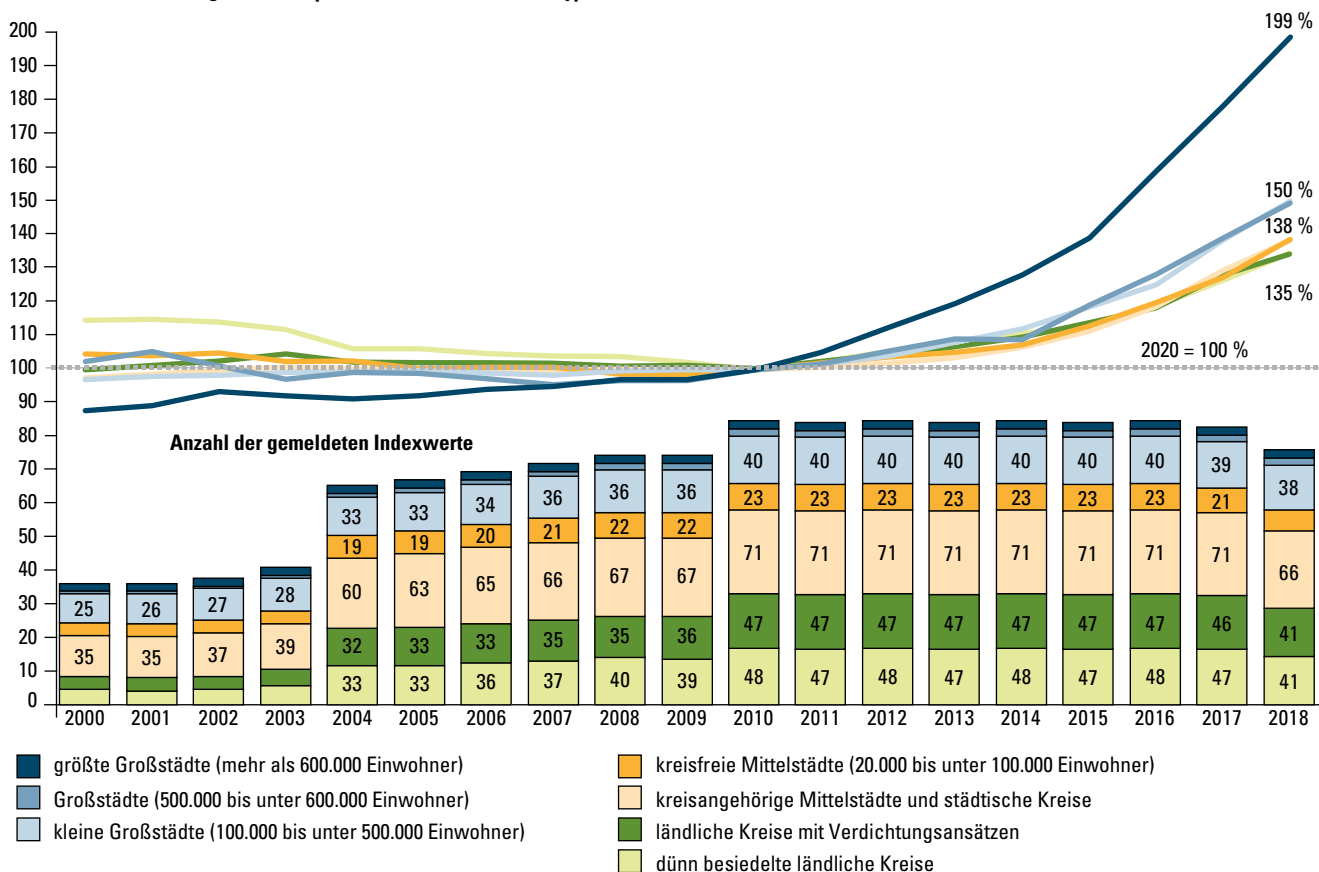
Datengrundlagen: Destatis, Preisindizes, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

**Tabelle 1**  
Preisindizes für Wohnimmobilien, Bauland, Angebotsmieten (BBSR) und Verbraucherpreise

	Preissteigerung p.a. seit 2005	Preissteigerung p.a. seit 2014
Häuserpreisindex	3,0 %	5,6 %
für neu erstellte Wohnimmobilien	3,4 %	5,1 %
für bestehende Wohnimmobilien	3,0 %	5,8 %
Preisindex für Bauland	4,5 %	8,5 %
BBSR-Angebotsmieten	2,5 %	4,3 %
Verbraucherpreisindex	1,4 %	1,1 %

Datengrundlage: Destatis, Preisindizes, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung

**Abbildung 2**  
Preisindexreihen für Eigenheimbauplätze nach Stadt- und Kreistypen



**Tabelle 2**  
Jährliche Steigerung der Baulandpreise für Eigenheime in Deutschland

	jährliche Steigerung	
	seit 2000	seit 2012
größte Großstädte (mehr als 600.000 Einwohner)	4,6 %	9,9 %
Großstädte (500.000 bis unter 600.000 Einwohner)	2,1 %	6,0 %
kleine Großstädte (100.000 bis unter 500.000 Einwohner)	2,4 %	6,3 %
kreisfreie Mittelstädte (20.000 bis unter 100.000 Einwohner)	1,6 %	4,9 %
kreisangehörige Mittelstädte und städtische Kreise	2,0 %	5,2 %
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	1,7 %	4,3 %
dünn besiedelte ländliche Kreise	0,9 %	4,2 %

Quelle: AK OGA, Immobilienmarktbericht Deutschland 2019

### 3.2 Bodenmarktgeschehen

#### 3.2.1 Bundesweit

Das Bodenmarktgeschehen lässt sich auch anhand der Transaktionen und anhand des Geldumsatzes mit unbebauten Grundstücken aufzeigen. Die in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse vorliegenden Kaufverträge von unbebauten Grundstücken können im Zusammenhang mit allen Transaktionsvorgängen am Wohnimmobilienmarkt gesehen werden. Der Anteil des Umsatzes mit unbebauten Wohnbaugrundstücken lag im Jahr 2018 bei 20,5 Mrd. Euro. Das entspricht einem Anteil von 11,4 % am Gesamtumsatz mit allen Wohnimmobilien. Der Anteil der Transaktionen von unbebauten Wohnbaugrundstücken an allen Wohnimmobilientransaktionen lag bei 13,9 %.

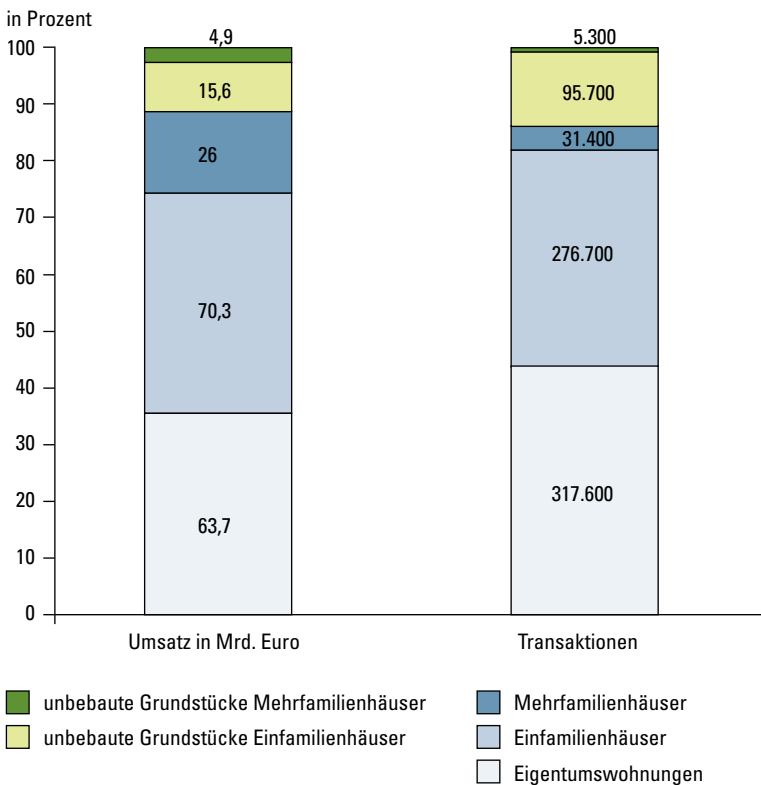
Aufgrund dieser dynamischen Entwicklung stieg in den letzten Jahren vorrangig der Geldumsatz mit Wohnbauland. Während sich der Geldumsatz bei Eigenheimbauplätzen zwischen 2010 und 2018

verdoppelte, stieg er bei Mehrfamilienhausgrundstücken noch stärker an (+138 %). Der Flächenumsatz (in ha) zeigt die Transaktionen in Verbindung mit den Grundstücksgrößen. Im Eigenheimbereich nahm der Flächenumsatz zwischen 2010 und 2019 zwar zu. In den letzten drei Jahren zeigt sich jedoch eine Trendumkehr. Im Mehrfamilienhausbau nahmen die Grundstücksflächenumsätze zwischen 2010 und 2016 deutlich zu. Aber auch hier nimmt seit 2016 die Grundstücksfläche je Transaktion ab.

Die Entwicklung der Transaktionszahlen von Wohnbaulandflächen verlief dagegen verhältnismäßig moderat. 2018 waren die Verkäufe sowohl von Eigenheimbauflächen als auch von Mehrfamilienhausbauflächen kaum höher als in 2010. Gegenüber 2016 (Höhepunkt der Entwicklung) kam es sogar zu einem Rückgang.

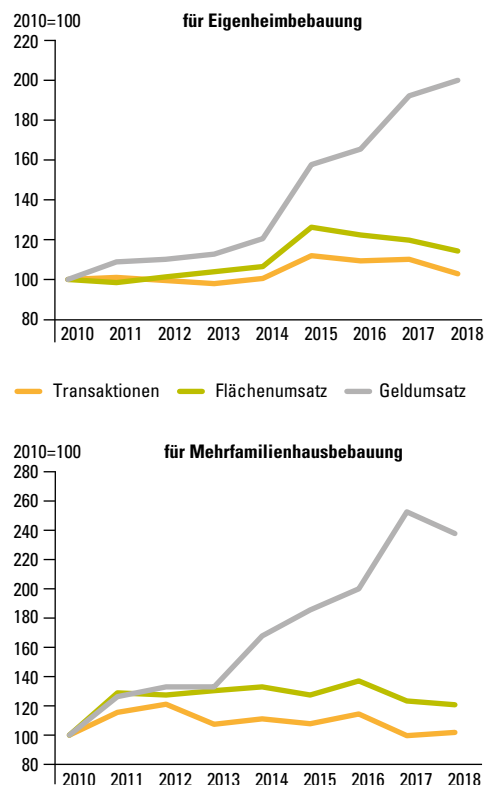
Eine Einschätzung anhand dieser bundesweiten Daten der Kaufpreissammlungen, in welchem Ausmaß eine stärkere Baulandmobilisierung statt-

**Abbildung 3**  
Umsätze und Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt 2018



Quelle: AK OGA, Immobilienmarktbericht 2019

**Abbildung 4**  
Marktgeschehen bei Wohngrundstücken



Quelle: AK OGA, Immobilienmarktbericht 2019

finden sollte, ist aufgrund der Differenziertheit und regionaler Besonderheiten der Bodenmärkte nur sehr eingeschränkt möglich. Berechnungen zum Flächenumsatz von Wohnbau land für Mehrfamilienhausbau und den entsprechenden Bedarfen zeigen ein nur sehr verhaltenes Marktgeschehen am aktuellen Rand. Die vorliegenden Transaktionsdaten zum Bodenmarkt lassen darauf schließen, dass eine stärkere Ausweitung des Wohnungsbaus nur sehr eingeschränkt möglich ist.

### 3.2.2 Bodenmarktgeschehen in den Top-Sieben-Städten

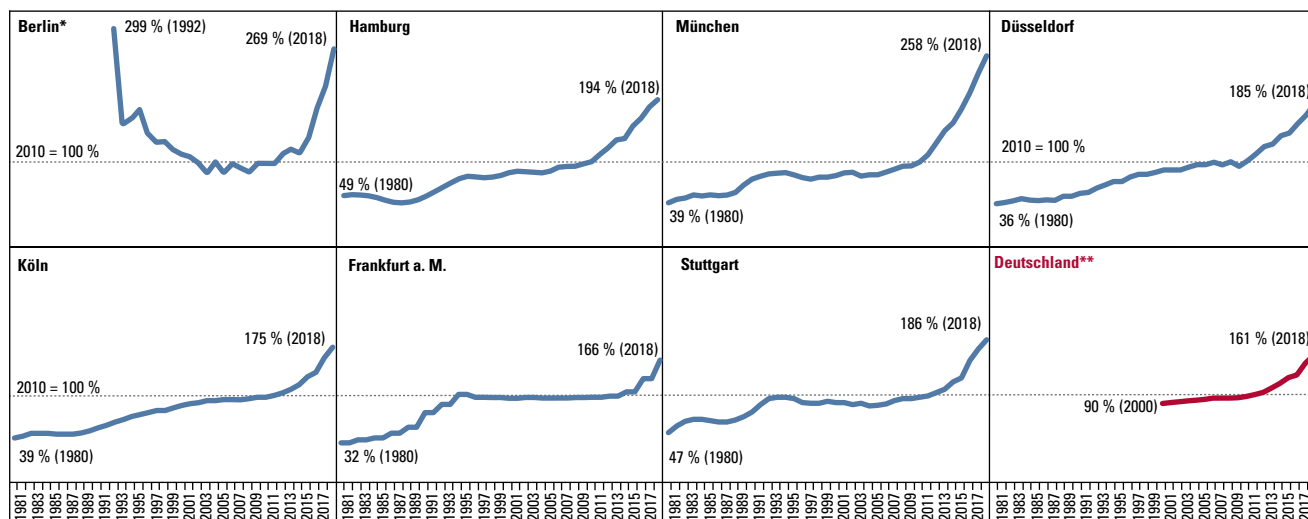
Insbesondere die Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf sind in den letzten zehn Jahren wegen des besonders starken Preisanstiegs in den Fokus der Immobilienmarktbeobachtung gerückt. Dazu kamen auch die Städte mit ebenfalls erheblichen Wandergewinnen in den Jahren ab 2012/2013, wie z. B. Leipzig, Oldenburg und Münster. Für diese Städte wurde zeitweise das sogenannte „Platzen der Immobilienblase“ diskutiert. Mittlerweile ist diese Begrifflichkeit durch Einschätzungen zu „überhitzten Preisen“ ersetzt worden. Die datenbasierte Analyse der Preisentwicklungen von Eigenheimbauplätzen in den Top-Sieben-Städten

durch die jeweils zuständigen Gutachterausschüsse ist in dem aktuellen Immobilienmarktbericht Deutschland des AK OGA veröffentlicht.

Die Entwicklungen in den Top-Sieben-Städten zeigen tatsächlich jedoch ein unterschiedliches Bild. Während beispielsweise in Düsseldorf seit 1980 ein nahezu ununterbrochener Preisanstieg von Eigenheimbauplätzen zu verzeichnen ist, wurde in Frankfurt a. M. von Mitte der 1990er-Jahre bis etwa 2013 eine Stagnation der Preise registriert. Die stärksten Preisentwicklungen werden derzeit in München (Index = 258) und in Berlin (Index = 239) gemessen. Auch in Köln und Stuttgart gab es Phasen stagnierender Preise, ebenso in Berlin (2004 bis 2012). Insbesondere in Berlin sind die Preise ab 2012/2013 sehr stark gestiegen – und zwar um fast das 2,4-fache. Dasselbe Bild zeigt sich in München, wo die Preise ab 2009 um das 2,6-fache zulegen.

Insgesamt zeigt sich, dass die Entwicklungen in diesen Städten zwar insgesamt sehr dynamisch verlaufen sind, diese jedoch sehr wohl unterschiedlich waren. Deutlich wird hier der Bedarf nach vergleichbaren Zahlen, nicht nur der Top-Sieben-Städte, sondern dem Grunde nach aller Regionen in Deutschland.

**Abbildung 5**  
Preisindizes für Eigenheimplätze in den sieben größten Städten



\*) Für Berlin werden nur die Daten nach der Wiedervereinigung angegeben. Eine Angabe für die Jahre vor 1992 ist aus technischen Gründen in der hier gewählten Darstellungsform nicht möglich.

\*\*) Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, August 2019 (3. Vierteljahresausgabe), Fachserie 17, Reihe 4; die Indexwerte für die Jahre 2015 bis 2018 sind vorläufig.

### 3.2.3 Baulandpreise und Erstvermietungs- mieten (Neubau)

In den sieben größten Städten sind die Erstvermietungs-mieten (Neubau) in den letzten acht Jahren im Durchschnitt um über 5 % pro Jahr gestiegen. Der Anteil der Baulandpreisentwicklung an dieser Dynamik dürfte hoch sein. Spitzenreiter im Preisniveau ist München mit 20 Euro je m<sup>2</sup> Neubaumiete im Jahr 2019. Seit 2012 am stärksten gestiegen sind die Neubaumieten in Berlin (9,5 % p. a.), gefolgt von Stuttgart (62 % p. a.) und München (5,5 % p. a.).

### 3.3 Baulandangebot und -nachfrage

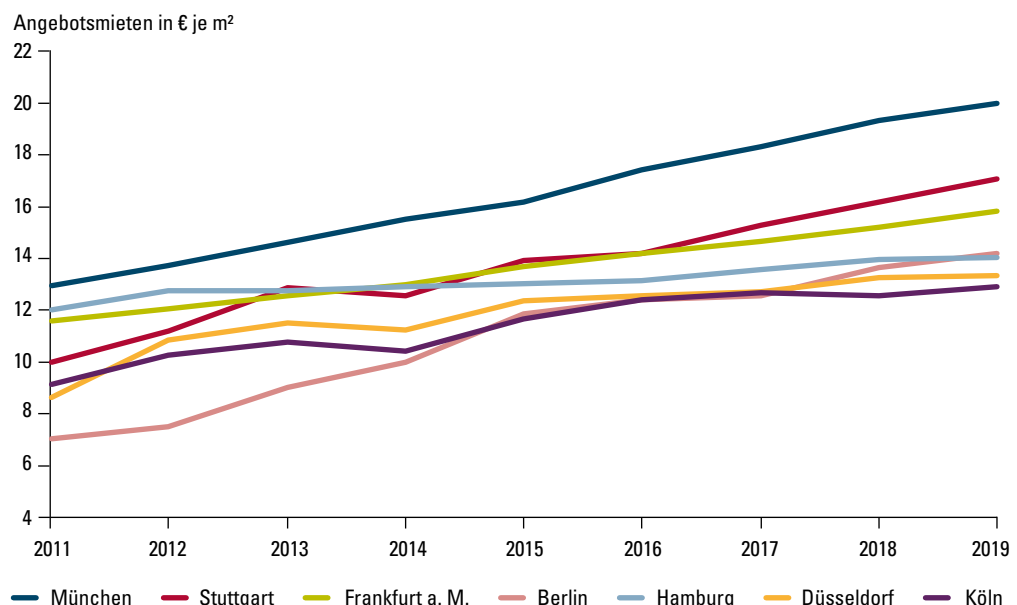
Die in Deutschland einzige umfassende Wohnbaulandumfrage des Landes Niedersachsen kommt in ihrem Bericht 2018 zu dem Ergebnis, dass die Neuausweisung von Wohnbauflächen in den letzten Jahren angestiegen ist.<sup>11</sup> In den Jahren 2016 und 2017 wurden in Niedersachsen fast 1.792 ha Wohnbauland für etwa 34.200 Wohnungen geschaffen. Damit hat der Umfang der Neuausweisungen weiter zugenommen. Gegenüber 2014/2015 wurden 15 % mehr Wohnbauland ausgewiesen, die Zahl der auf diesen Flächen möglichen Wohneinheiten wuchs um ein Drittel.

Dieser Anstieg fand, bis auf wenige Ausnahmen, flächendeckend in ganz Niedersachsen statt. Im Fokus der Flächenausweisung stehen weiterhin Einfamilienhäuser. Dennoch wurde in den Jahren 2016/2017 nicht nur allgemein mehr Bauland ausgewiesen als noch 2014/2015. Vielmehr hat sich mit mehr als 20 % der Flächenanteil für Geschosswohnungen verdoppelt. Bezogen auf die auf den neuen Flächen geplanten Wohneinheiten entfällt inzwischen sogar fast die Hälfte auf den Geschosswohnungsbereich. Gleichzeitig stieg der Bedarf an neuen Wohnbauflächen sehr stark.

In den Jahren 2016 und 2017 wurden in Niedersachsen rechnerisch rund 2.180 ha Bruttowohnbauland für den Wohnungsneubau in Anspruch genommen. Dies entspricht einem deutlichen Anstieg von fast einem Viertel gegenüber 2014 und 2015. Die Inanspruchnahme war im Westen sowie im Umland von Hannover und Hamburg sehr hoch; sehr gering war sie im Süden und Nordwesten Niedersachsens. Baulandreserven sind in Niedersachsen vorrangig für Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Flächenangebote für den aktuell stark nachgefragten Geschosswohnungsbau zeigen dagegen eine geringere Dynamik. Insgesamt überstieg die Inanspruchnahme von Wohnbauland die Neuausweisungen um fast ein Drittel, so dass sich der Engpassfaktor Wohnbauland weiterhin negativ auf die Bautätigkeit auswirkt.

(11)  
N-Bank 2018

**Abbildung 6**  
Erstvermietungs-mieten in den sieben größten Städten 2011 bis 2019



# 4

## Vorschläge zur Weiterentwicklung

### 4.1 Vorbemerkung und generelle Verbesserungsvorschläge

Die Bestandsaufnahme der Datensituation auf dem Bodenmarkt (Kapitel 3) zeigt, dass sich die Datenlage in den letzten Jahren verbessert hat und den bis dahin bestehenden Ansprüchen an die Informationstiefe der Immobilienmarktdaten häufig entsprochen wurde. Aufgrund des allgemein wahrgenommenen Mangels an Wohnungen bzw. des erforderlichen Baulandes sowie der vielfältigen wohnungspolitischen Ansätze auf allen föderalen Ebenen sind die Anforderungen an die Datenbereitstellung in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Aus der Absicht heraus, den Wohnungsbau zu intensivieren, ergeben sich weiterführende Fragen zur Ausweisung von Wohnbauland oder zur Aktivierung von mindergenutzten Baugrundstücken und Brachflächen. Für das Ziel, mehr Wohnungsbau zu schaffen, sind umfassendere Informationen zum Grundstücksmarkt wichtig.

Langfristig ergeben sich für eine effiziente strategische Ausrichtung des politischen Handelns weiterführende Datenbedarfe, um Wohnungsmarktüberhitzungen oder auch Preistrendwenden besser und schneller zu erkennen.

In kurz- bis mittelfristiger Hinsicht wäre eine schnellere und häufigere Verfügbarkeit der Grundstücksmarktdaten sachgerecht. Hilfreich wären hier unterjährliche Statistiken oder – bezüglich des Immobilienmarktberichtes Deutschland der Gutachterausschüsse – eine häufigere Publikation. Ebenso hilfreich wäre eine schnellere Veröffentlichung von zeitnahen Daten, damit rasch auf Veränderungen reagiert werden kann. Da sich die Aufgabe des AK OGA derzeit ausschließlich auf die Erstellung und Veröffentlichung eines Immobilienmarktberichtes für Deutschland in einem zweijährigen Rhythmus beschränkt und über den Bericht hinausgehende Marktinformationen weder weitergegeben werden noch erhoben werden dürfen, sollte das Aufgabenspektrum des AK OGA durch eine Änderung der Verwaltungsvereinbarung der Länder erweitert werden. Der Bericht sollte jährlich erstellt werden und die Möglichkeit der Veröffentlichung etwa städte- oder kreisbezogener Daten sollte verstärkt ermöglicht werden.

Langfristig ist der Datenbestand vor allem dahingehend zu verbessern, eine stärkere Regionalisierung der bundesweiten Statistiken zu ermöglichen. Hier läge es nahe, die Preisstatistiken des Statistischen Bundesamtes (insbesondere den Baulandpreisindex) auf Länderebene und weiter in regionaler Hinsicht zu differenzieren (s. Kapitel 4.3). In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Zahl der Beobachtungen über Kaufpreise auf der regionalen Ebene ausreicht, um zu einem hinreichend plausiblen Ergebnis zu kommen. Es ist daher sinnvoll, die Immobilienmarktexpertise der Gutachterausschüsse zu den von ihnen erhobenen Daten einzubeziehen. Dies führt zu der noch zu diskutierenden Frage, ob nicht eine Aggregation z. B. bestehender oder noch zu entwickelnder Zeitreihen auf der lokalen Ebene auf unterschiedliche regionale Stufen bis hin zur Bundesebene sinnvoll wäre. Hilfreich wäre dann auch eine Darstellung des Baulandpreisindex in der Differenzierung nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR (s. BBSR o. J.).

Diese allgemeinen und punktuellen Verbesserungen könnten den Bedarf nach aktuellen, flächenhaften und regionalisierbaren Informationen zum Bodenmarkt deutlich besser decken als bisher.

Im Folgenden werden detailliertere Aspekte zum Datenbedarf und Verbesserungen zu Einzelthemen des Bodenmarktes dargestellt.

### 4.2 Flächenmonitoring und Flächenbedarf

#### 4.2.1 Monitoring des Flächenbedarfs

Für eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung ist eine möglichst genaue Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs und der Ausweisung von Wohnbauflächen anzustreben. Die Wohnbaulandausweisung findet zu einem erheblichen Teil nicht dort statt, wo der Wohnbaulandbedarf am größten ist. Es besteht ein hohes Risiko von Fehlallokationen insbesondere in ländlichen Räumen – mit in der Folge wachsenden Angebotsüberhängen.

Ziel eines Flächenmonitorings ist zum einen die Verständigung über die aktuellen und zukünftigen Bedarfe an Wohnbauland. Dies sollte mit Prognosen zum Wohnungsbedarf einhergehen. Zum anderen sollte das Flächenmonitoring die Ermittlung von Wohnbauflächenpotenzialen (auch deren Qualitäten und Erschließungsmöglichkeiten), von Potenzialen im Innenbereich (auch Brachen, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale) sowie Informationen über die mögliche Anzahl von Wohnungen auf diesen Flächen und ihre Verteilung im Gemeindegebiet ermöglichen. Damit wäre dann eine Aggregation auf höhere regionale Ebenen (Kreis, Land, Kreistypen, Bund) möglich.

Bauland sollte dort ausgewiesen oder aktiviert werden, wo sich nachhaltig ein Mangel an Wohnbauland abzeichnet. Mit einem bedarfsgerechten Flächenmonitoring gilt es zu identifizieren, in welchen Kreisen und Städten ein Überschuss oder eine Unterdeckung entstanden ist oder entstehen könnte. Ein Flächenmonitoring sollte sich auch der Frage stellen, welche objektiven Hemmnisse es bei der fehlenden Mobilisierung von Wohnbauland gibt.

Von hohem Interesse für einen transparenten Bodenmarkt ist daher die integrierte und umfassende Verknüpfung von Informationen aus Bauungs- und Flächennutzungsplänen, über Baugenehmigungsstatistiken bis hin zur tatsächlichen Inwertsetzung bzw. Bebauung der Flächen.

Häufig fehlt es an Kenntnissen über den zukünftigen regionalen Wohnungs- und Grundstücksflächenbedarf. Es mangelt an prognostischen Vorausberechnungen der Wohnungsnachfrage mindestens auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte.

Vor allem die Kommunen selbst sind an Transparenz bezüglich des örtlichen Grundstücksmarktes interessiert. Hier gibt es auch vielfältige Ansätze, ein Monitoring über bestehende Baulandreserven, Potenziale und langfristige Bedarfe aufzubauen und zu nutzen. Diese Monitoringsysteme sind jedoch insbesondere in kleineren Städten und Gemeinden unüblich. In bundesweiter Perspektive stellt sich die Information über das zur Verfügung stehende Wohnbauland und auch dessen Potenzial als ein großer „Flickenteppich“ isolierter Informationen dar. Eine flächendeckende Erfassung aller Wohnbaulandflächen für das Bundesgebiet erscheint deswegen nur schwer realisierbar. Aus diesem Grunde wird hier darauf verzichtet, Empfehlungen für den Aufbau eines

bundesweiten Monitoringsystems zu geben. Als Idealziel soll es an dieser Stelle jedoch genannt werden.

In den vergangenen Jahren wurden in Forschung und Praxis zahlreiche Initiativen zum Flächenmonitoring entwickelt, die hier nicht alle dargestellt werden können. Viele Kommunen erfassen erst seit Kurzem Baulücken oder Brachflächen vor allem im unbeplanten Innenbereich (§ 34-Gebiete) (Herold et al. 2014).

Eine Erfassung der Flächenpotenziale geschieht in den Kommunen noch auf sehr heterogene und häufig unsystematische Weise. Sie reicht von einer einfachen Auflistung einzelner Flächen bis hin zur flächendeckenden Erhebung. Für die Erfassung von Flächeninformationen werden häufig die bereits bestehenden Geobasisdateninformationssysteme wie das Automatisierte Liegenschaftsinformationssystem ALKIS oder das amtliche topographisch-kartographische Informationssystem ATKIS der Vermessungs- und Katasterverwaltungen genutzt. Der Nutzungsartenkatalog (nach dem Agrarstatistikgesetz) des Arbeitskreises Liegenschaftskataster der AdV (2015) sollte den aktuellen Anforderungen der Baulandpolitik entsprechend weiterentwickelt werden.

Für die bundesweite Perspektive wäre es vorteilhaft, wenn möglichst alle Kommunen (ab einer bestimmten Gemeindegröße) ihre Wohnbaulandflächen und -potenziale nach einem einheitlichen Verfahren erfassen würden und diesbezüglich eine Meldeverpflichtung angestrebt würde.

Das Institut für ökologische Raumentwicklung (IÖR) hat im Auftrag des BBSR eine Methode zur automatischen Erfassung von Flächenpotenzialen erprobt (BBSR 2013; BBSR 2016). Bei einer repräsentativen deutschlandweiten Befragung von 451 Städten und Gemeinden des IÖR im Rahmen des Projektes „Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme – Innenentwicklungspotenziale“ wurde auch geprüft, ob Brachflächen und Baulücken künftig automatisiert auf Grundlage von Geobasisdaten erfasst werden können. Es hat sich gezeigt, dass bereits heute auf der Grundlage vorhandener Geobasisdaten Baulücken abschätzbar sind. Allerdings überschätzt das automatisierte Verfahren die tatsächlich vorhandenen Potenziale. Für einen bundesweiten Überblick kann das automatisierte Verfahren daher auf dem jetzigen Stand der Methodik eine regelmäßige Abfrage der Kommunen nicht ersetzen, wäre jedoch eine hilfreiche Ergänzung.



Vor diesem Hintergrund erscheint die Durchführung einer bundesweiten Baulandumfrage kurzfristig als die sinnvollste Lösung. Dadurch könnte erhoben werden, wieviel kurzfristig mobilisierbares (d. h. bebaubares) Bauland nach Einschätzung der antwortenden Kommunen zur baulichen Nutzung und in den verschiedenen Raumtypen zur Verfügung steht, unterschieden nach Wohnen, Gewerbe und anderen Nutzungen. Damit könnte eine regional differenzierte Erfassung von Bauland- und Innenentwicklungspotenzialen erreicht werden.

Die wichtigsten Adressaten für eine Weiterentwicklung des Monitorings sind die Kommunen und die Regionalverbände, die amtliche Statistik sowie Forschungseinrichtungen wie das BBSR und das IÖR. Empfohlen wird dabei

- die Entwicklung eines differenzierten und integrierten Monitorings nach einheitlichen Maßstäben unter Berücksichtigung der in den Flächennutzungsplänen gesicherten (Reserve-)Flächen für Wohnen sowie deren Inanspruchnahme durch den Wohnungsbau. Ein Flächenmonitoring sollte auch zum Ziel haben, Brachflächen, Baulücken und Baulandpotenziale möglichst automatisiert zu erfassen und auch Informationen zu Ausgleichsflächen bereitzustellen;
- die Verknüpfung des Flächenmonitorings mit Transaktionszahlen und Flächenumsätzen der Gutachterausschüsse;
- die Dokumentation von objektiven Hemmnissen bei der fehlenden Mobilisierung von Wohnbauland durch das Flächenmonitoring;
- die Erfassung der Grundstücksfläche im Baugenehmigungsantrag (Änderung der Bautätigkeitsstatistik);
- eine vermehrte – bundesweit einheitliche und flächendeckende – Digitalisierung von Katasterdaten, Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen;
- die Bereitstellung von Indikatoren und Vorausberechnungen zur langfristigen Baulandnachfrage nach föderalen Ebenen differenziert und in kompakter Form. Dazu zählen unter anderem ökonomische Daten wie Zinsen, Bruttoinländerprodukt, demografische Daten, aber auch räumliche Lageattribute. Es empfiehlt sich, die wichtigsten Indikatoren auf einer Informations-

plattform in kompakter Weise zur Verfügung zu stellen und das BBSR mit regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen in mindestens zweijährigem Turnus auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte zu beauftragen;

- die Einführung und der Betrieb einer regelmäßigen bundesweiten Baulandumfrage.

Zur Verbesserung des Flächenmonitorings sollten die Kommunen entsprechende Ressourcen bereitstellen. Das BBSR sowie weitere einschlägige Forschungsinstitute wie das IÖR sind im Blick auf erweiterte Forschungsbedarfe adressiert. Dies erfordert eine entsprechende finanzielle und personelle Ausstattung, die vom Bund zu erbringen wäre.

#### 4.2.2 Zusammenführung von Daten zur Einschätzung der langfristigen Baulandnachfrage

Datenbedarf zur Einschätzung der langfristigen Nachfrage nach Wohnbauland ist auf internationaler/europäischer, nationaler, regionaler und lokaler Ebene gegeben.

- Internationale/europäische Ebene:
  - Zinsen
  - Wechselkursentwicklung
  - Politik und Praxis der Kreditvergabe (Eigenkapitalvorschriften, Beleihungs- und Bewertungsgrundsätze etc.)
  - Inflation
 Gegebenenfalls wären diese vor allem auf den Kapitalmarkt bezogenen Daten durch migrationsrelevante Daten zu ergänzen.
- Nationale Ebene:
  - Abgaben in der Gesetzgebungskompetenz des Bundes (Grundsteuer, Erbschaftsteuer, AfA-Regelungen etc.)
  - Subventionen (Baukindergeld, KfW-Zuschüsse etc.)
- Länderbezogene bzw. regionale Ebene:
  - Bruttoinländerprodukt
  - Abgaben in (partieller) Gesetzgebungskompetenz der Länder (v. a. Grunderwerbsteuer, Straßenausbaubeiträge etc.)
  - Höhe der Maklergebühren
  - Beschäftigung
  - Bevölkerungsgröße
  - Bevölkerungsstruktur (z. B. Alter und Zahl der Ein-Personen-Haushalte)

- Lokale Ebene (Kreis/kreisfreie Stadt/Bezirk oder kleinräumiger):
  - Preise für Bau und Boden, auch preisliche Relation zum Umland
  - Miethöhe, auch in Relation zum Umland
  - Erwartungen bzgl. der lokalen Preisentwicklung
  - Verkehrliche Anbindung/Pendlersalden
  - Räumliche Lageattribute: Bauliche Dichte/Bevölkerungsdichte; Struktur der Bebauung (Gewerbe/Wohnen); ÖPNV-Anschluss; Zentralität; Entfernung zu Grün- und Erholungsanlagen, (Wasser), wesentlichen Arbeitgebern, Schulen; Hauptbahnhof und Flughafen; Einkaufsmöglichkeiten; Lärm(-zonen); Umfang des lokalen sozialen Wohnungsbaus
  - Sozioökonomische Lageattribute: Altersstruktur; Bildungsniveau; Eigentümeranteile; Anteile von Arbeitslosen; Personen mit Migrationshintergrund; Kriminalitätsraten

Die Relevanz der Daten ist für die verschiedenen Räume unterschiedlich (für Anwendungen mit Bezug auf deutsche Immobilienmärkte vgl. beispielsweise Ahlfeldt et al. 2017). Für die Einschätzung der Baulandnachfrage sind – bei praktisch allen Determinanten – vor allem die jeweiligen Erwartungen relevanter als die Ausprägungen der Ist-Werte. Die betreffenden Daten sind zu einem erheblichen Teil in den unterschiedlichsten Statistiken verstreut verfügbar.

Für eine bessere Übersicht wäre es hilfreich, wenn die betreffenden Werte für die Gegenwart und Vergangenheit von den Statistischen Ämtern des Bundes und der Länder in zusammengefasster Form (als „Datenplattform“ zur Baulandnachfrage) dargestellt werden könnten. Auch die Gutachterausschüsse können zum Datenbedarf und zur Einschätzung der langfristigen Nachfrage nach Wohnbauland beitragen (s. Kapitel 4.2.2).

Es erscheint sinnvoll, die Vorausberechnungen zur langfristigen Baulandnachfrage mit den Transaktionszahlen und Grundstücksflächenumsätzen (s. u.) sowie mit dem Flächenmonitoring (Potenziale) zu verknüpfen. Dies erfordert eine umfassende Betrachtung des Baulandgeschehens auf der Ebene der Kommune.

## 4.3 Verbesserung der Transparenz am Bodenmarkt

### 4.3.1 Bereitstellung von Transaktionszahlen, Umsätzen und Preisen von Wohnbauland

Für die Bodenpolitik des Bundes sind bundesweite Angaben zum Marktgeschehen von besonderem Interesse. Aufgrund der unterschiedlichen Regelungen zum Gutachterausschusswesen (§ 199 BauGB, Ermächtigungen für die Länder) sind die auf der Gemeindeebene vorhandenen Marktinformationen auf die Kreis- und Länderebene bis hin zum Bundesgebiet in Teilen zusammenfassbar, teilweise aber auch nicht.

Für statistisch gesicherte Analysen von Preisbeobachtungen aus den Kauffällen ist allerdings eine ausreichende Anzahl von geeigneten Beobachtungen (Kaufällen) erforderlich. Gerade beim Wohnbauland wird es wegen der oft geringen Zahl von Verkäufen darauf ankommen, regionale Aggregate und kreisspezifische Typen zu bilden.

Ein Bedarf an weitergehenden Analysen des tatsächlichen Marktgeschehens besteht insbesondere bei der Ermittlung des Umfanges von auf den Markt gebrachten Wohnbaulandflächen auf der Kreis-, Länder- und Bundesebene und dem Abgleich mit den prognostizierten Erfordernissen der Wohnbaulandbereitstellung. Auf dieser Grundlage können Kreise, in denen ein hohes Preisniveau durch eine mangelnde Angebotslage entstanden ist, besser identifiziert werden. Damit kann die Einschätzung von zu erwartenden Preis- und Umsatzentwicklungen auf dem Wohnbaulandmarkt durch valide Zukunftsprognosen über Preise und Grundstücksflächenumsätze erfolgen.

Weiterhin besteht ein erheblicher Bedarf an einer bundesweiten Darstellung der Bodenrichtwerte, um über die regionalen Preisniveaus am Bodenmarkt flächendeckend deutschlandweite Aussagen treffen zu können. Den aktuellen Anforderungen zur Steuerung des Bodenmarktes muss durch ein integriertes Informationssystem stärker begegnet werden. Es besteht der Bedarf, die Informationen aus dem Liegenschaftskataster, von den Grundbuchämtern, die Bodenrichtwertinformationen und die Marktanalysen der Gutachterausschüsse besser aufeinander zu beziehen und zu vereinheitlichen, um diese auf verschiedenen regionalen Ebenen zusammenfassen zu können.

Zur Messung von Transaktionszahlen, Umsätzen und Preisen von Wohnbauland müssen die tatsächlich abgeschlossenen Kaufverträge analysiert werden. Die Analyse von Angebotsdaten, wie sie aus Internetplattformen und Printmedienanzeigen abgeleitet werden, stellen nicht immer ein geeignetes Mittel dar. Um Verzerrungen der Analyseergebnisse zu minimieren, sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die für die Analysen herangezogenen Kaufabschlüsse müssen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen. Das bedeutet, das veräußerte Objekt stand jedem Bieter als Angebot zur Verfügung, und nicht nur einer bestimmten Bietergruppe (z. B. Verwandtschaft) zu einem bestimmten Preis.
- Die für die Analysen herangezogenen Immobilien waren frei von besonderen rechtlichen bzw. tatsächlichen Belastungen, die den Kaufpreis in ungewöhnlicher Weise beeinflusst haben (Denkmalschutz, Leitungs- oder Überweigungsrechte etc.).
- Die betreffenden veräußerten Immobilien (z. B. Wohnbaugrundstücke) entsprechen den lokal marktgängigen Objekten.

Diese Kriterien müssten – bezogen auf politische strategische Ausrichtungen – noch weiter konkretisiert und auf die unterschiedlichen Immobilienarten heruntergebrochen werden, um zu genauen Vorgaben für die Datenerhebung für die Kauffälle zu kommen.

Bei Kaufabschlüssen über Bauplätze für Mehrfamilienhäuser kommt es beispielsweise darauf an, gegebenenfalls Nacherhebungen durchzuführen, um festzustellen, ob in einem Mischgebiet tatsächlich ein Mehrfamilienhaus realisiert worden ist oder eventuell ein anderes Gebäude. Auch die Ausnutzbarkeit des Grundstückes muss recherchiert werden (Geschossflächenzahl GFZ/ Wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ), um zu einer Beurteilung des abgeschlossenen Preises zu kommen.

Dies gilt auch für diejenigen Bodenrichtwerte, die durch Sozialbindungen und die damit einhergehenden Förderungen geprägt werden. Hier wären geeignete Methoden (z. B. auf Grundlage des Ertragswert- oder Mietsäulenverfahrens oder unter Heranziehung hedonischer Ansätze) auszuarbeiten und geeignete Marktanpassungsfaktoren empirisch zu ermitteln. Es wird angeregt, je

nach Immobilienart konkrete Merkmale und deren Ausprägungen als Mindeststandard festzulegen, damit eine bundesweit einheitliche und weitgehend flächendeckende Datenerhebung durch die Gutachterausschüsse erfolgen kann. Dieser Ansatz ist weniger aufwändig als es zunächst scheint. Entsprechende Grundüberlegungen und Verfahrensweisen bestehen bei den amtlichen Gutachterausschüssen in der Regel seit vielen Jahren und sind durch das Erhebungsdesign für den Immobilienmarktbericht Deutschland bereits kommuniziert.

Mit möglichst einheitlichen Nacherhebungen könnten hedonische Preisschätzungen auf Grundlage der Grundstücksfläche, der Qualität der Lage und bei Mehrfamilienhausbauplätzen der wertrelevanten Geschossflächenzahl als Einflussmerkmale durchgeführt werden.

Wie bereits oben dargelegt, ist die Ausrichtung der Datenbereitstellung durch die Gutachterausschüsse deutschlandweit unterschiedlich. Durch die Änderungen des BauGB (im Rahmen des Erbschaftssteuerreformgesetzes 2009) sind erste Ansätze für eine bundesweite Vereinheitlichung dieser Aufgabe erfolgt.

Aufgrund unterschiedlicher Regelungen zu dem Gutachterausschusswesen (§ 199 BauGB Abs. 2 BauGB, Ermächtigungen für die Länder) sind die vorhandenen Marktinformationen auf Gemeindeebene auf die Kreis- und Länderebene bis hin zum Bundesgebiet häufig nicht unmittelbar zusammenfassbar. Die Analyse des Marktgeschehens durch die Gutachterausschüsse sollte stärker vereinheitlicht und für neuere Methoden geöffnet werden. Dies betrifft insbesondere die Unterstützung der Bodenrichtwertermittlung durch automatisierte statistische Verfahren.

Die konkreten Verbesserungsvorschläge adressieren in erster Linie die Gutachterausschüsse sowie die Preisstatistik der Statistischen Ämter. Um eine geeignete Datengrundlage für die schnellere Aktivierung und Bereitstellung von Wohnbauland zu schaffen, sind die folgenden Daten mit entsprechenden Qualitäten erforderlich:

- Nach einheitlichen Standards durch die Gutachterausschüsse erhobene, georeferenzierte Kauffalldaten inklusive der überschneidungsfreien Einordnung in Wohnbauland für Eigenheime und Wohnbauland für Mehrfamilienhäuser. Daraus sind Informationen über den Umfang des auf den Markt gebrachten und

damit zur Verfügung gestellten Baulandes möglich.

- Die einheitliche und flächendeckende Erhebung weiterer Kauffallinformationen zur Ableitung von Preisinformationen durch die Gutachterausschüsse. Hierzu zählen beispielsweise Informationen zu bauleitplanerischen Gegebenheiten (z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung des veräußerten Grundstückes), zur Art und Dauer bestehender Miet- und Belegungsbindungen unter Berücksichtigung von Förderungen sowie zu Informationen zu besonderen Bedingungen des Kaufvertrages, um Kauffälle des ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausschließen zu können.
- Die Vereinheitlichung von Umfang, Struktur und Turnus (jährlich) der Immobilienmarktberichterstattung durch die Gutachterausschüsse (örtlich, landes- und bundesweit). Dazu ist beispielsweise die Vereinheitlichung der Datenerhebung (Festlegung von Mindeststandards) bei den Gutachterausschüssen sowie der Methoden der Datenanalysen (z. B. Indexbildung) erforderlich.
- Die Entwicklung eines regionalisierten Baulandpreisindexes des Statistischen Bundesamtes in Zusammenarbeit mit den Gutachterausschüssen in einem formalisierten Abstimmungsverfahren.

Die Empfehlungen zur Verbesserung der Transparenz des Bodenmarktgeschehens ziehen eine erweiterte Aufgabenzuweisung an die Gutachterausschüsse (§ 193 BauGB) und die Oberen Gutachterausschüsse (§ 198 BauGB) nach sich. Es ist zu prüfen, ob es hierfür Änderungen des BauGB, der Länderverordnungen über das Gutachterausschusswesen bzw. der Verwaltungsvereinbarung zum AK OGA bedarf. Um die erforderliche Einheitlichkeit der Datenermittlung und Datenanalyse zu sichern, ist eine institutionell, personell und finanziell gestärkte, bundeszentrale Stelle für das Gutachterausschusswesen (z. B. AK OGA) von großer Bedeutung. Zudem sollten den Oberen Gutachterausschüssen bzw. zentralen Geschäftsstellen in den Ländern Weisungsbefugnisse gegenüber den Gutachterausschüssen eingeräumt werden. Dies bezieht sich auf die Anwendung von Standards bei der Registrierung von Kauffällen, bei der Analyse von Daten und bei der Veröffentlichung von Analyseergebnissen. Der AK OGA sollte konkrete fachliche Standards entwickeln, zu deren Einhaltung sich die Länder verpflichten. Die Einhaltung und

sachgerechte Umsetzung der Standards wäre von den zuständigen Ministerien der Länder im Sinne rechtsaufsichtlicher Prüfungen sicherzustellen.

#### **4.3.2 Qualität und Aktualität der Bodenrichtwerte**

Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen sind ein Maß, um das Preisniveau von Wohnbauland auf der geografischen Ebene des Wohnquartiers darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind allgemein anerkannt und werden für unterschiedliche Zwecke (von der Preisfindung bis hin zu Besteuerungsgrundlagen) verwendet. In rechtlichen Auseinandersetzungen werden die Bodenrichtwerte in der Regel anerkannt.

Allerdings unterliegt die Nutzung der Bodenrichtwerte auch verschiedensten Herausforderungen (zusammenfassend z. B. Streichist 2010). Problematisch hinsichtlich der Ermittlung der Bodenrichtwerte sind Gebiete, bei denen es beispielsweise aufgrund der hohen Bebauungsdichte selten zu einem Verkauf von unbebauten Grundstücken kommt (kaufpreisarme Lagen). Die Gutachterausschüsse nutzen in solchen Fällen die lokale Expertise ihrer Mitglieder (Bankkaufleute, Makler, Architekten etc.) und wenden gleichzeitig verschiedenste statistische Methoden (z. B. hedonische Schätzverfahren, Mietsäulenverfahren etc.) an, um „Datenlücken“ zu kompensieren. Die entsprechenden Verfahren und Vorgehensweisen richten sich einerseits nach den Erfordernissen, andererseits aber auch nach den Qualifikationen und Ressourcen in den jeweiligen Geschäftsstellen der Ausschüsse.

Die Erfahrung einiger Oberer Gutachterausschüsse zeigt, dass es zielführend ist, noch stärker der Aufgabe nachzukommen, landesweite Analysen (§ 198 Abs. 2 BauGB) durchzuführen, um zu Vorschlägen für die Bodenrichtwerte zu kommen. Für die bundesweite Immobilienmarkttransparenz ist es erforderlich, eine zentrale Stelle zu schaffen, um auch bundesweite Analysen zu den Bodenrichtwerten durchzuführen bzw. auch hier einheitliche Verfahrensweisen mit einem gleichzeitigen „Controlling“ umzusetzen.

Die erforderlichen Voraussetzungen und Erfahrungen liegen auch hier bei der Redaktionsstelle des AK OGA (AK OGA 2015). Es fehlt derzeit jedoch an einer entsprechenden Aufgabenzuweisung durch die Länder und der notwendigen Ressourcenausstattung. Zudem streben die Länder ein bundesweites Portal für die Bereitstellung von

Bodenrichtwerten (BORIS-D) an. Auch diese Ansätze bedürfen der Weiterentwicklung und einer zentralen Bearbeitung, deren fachliche Betreuung ebenfalls durch den AK OGA erfolgen sollte.

Von privater Seite (z. B. „OBS-Wertexpertise“ von Sprengnetter Immobilienbewertung, o. J.) sowie seitens der Wissenschaft (z. B. Kolbe et al. 2015 für den Fall Berlin, Helbing et al. 2017 für Agrarland in Mecklenburg-Vorpommern, Cohen et al. 2017 für Denver, USA) wurden statistische Verfahren zur Ermittlung von Bodenrichtwerten entwickelt, die zum Teil bereits bei der Immobilienbewertung angewendet werden. Helbling et al. kommen zu dem Ergebnis, dass gegenwärtig die Bodenrichtwerte die Verkehrswerte durchschnittlich um rund 11,5 % unterschätzen. Die automatisierte Berechnung von Bodenrichtwerten wird jedoch von vielen Gutachtern unter anderem aufgrund der auch hier eingeschränkten Datengrundlage kritisch gesehen.

Die statistischen Methoden der Bodenwertermittlung könnten dennoch langfristig mit einer erheblichen Arbeitsvereinfachung verbunden sein. Zudem wäre für Transparenz bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte gesorgt, wenn die Parameterschätzungen aus den Berechnungen offengelegt werden würden. Allerdings wird die automatisierte Bodenrichtwertermittlung lediglich als stützendes Verfahren dienen können. Sie ersetzt nicht die Expertise der Immobilienexperten in den Gutachterausschüssen vor Ort. Gleichwohl sollten diese Methoden diskutiert, auf ihre Anwendbarkeit für den öffentlichen Bedarf geprüft und gegebenenfalls weiterentwickelt werden. Als Treiber einer solchen Entwicklung und Betreiber einer bundesweiten Datenbank zur Verbesserung der Datengrundlage in kaufpreisarmen Lagen über ein stützendes automatisiertes Verfahren der Bodenbewertung bietet sich wiederum der AK OGA an.

Bodenrichtwerte sind auch steuerlich von Bedeutung, so bei den Ertragsteuern (z. B. bei Entnahmen von Immobilien aus dem Betriebsvermögen) oder im Rahmen der erbschaftsteuerlichen Bewertung. Die Entscheidung über ein Modell zur Erhebung der Grundsteuer haben Bundestag und Bundesrat zum Ende des Jahres 2019 im Rahmen gesetzlicher Anpassungen getroffen. Den Ländern wurde über Art. 72 Abs. 3 Nr. 7 GG die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen eigener Landesgrundsteuergesetze vom „Bundesmodell“ abzuweichen. Einige Bundesländer wollen dabei auf flächenbezogene Bemessungsgrundlagen zurückgreifen; teilweise soll jedoch eine Gewichtung der Flächen mit

lagespezifischen Gewichtungsfaktoren stattfinden (Modell „Niedersachsen“). Diese orientieren sich voraussichtlich an den Bodenrichtwerten. Baden-Württemberg prüft derzeit die Einführung einer reinen Bodenwertsteuer (für die Grundsteuer B). Doch auch im „Bundesmodell“, das voraussichtlich von der Mehrzahl der Bundesländer angewendet werden dürfte, sind die Bodenrichtwerte ein wesentliches Einflussmerkmal für die Festlegung der Bemessungsgrundlage sowohl für Wohn- als auch für Nichtwohngrundstücke. Damit dürften die Bodenrichtwerte in Zukunft eine erhöhte rechtliche Außenwirkung erhalten, so dass die Länder ihr verstärktes Augenmerk auf die Qualität und Aktualität der Ableitung von Bodenrichtwerten legen müssen.

Obwohl die Gutachterausschüsse laut § 192 Abs. 1 BauGB unabhängig sind, stößt ihre Arbeit teilweise – ob berechtigt oder nicht – auf Vorbehalte, wenn sich diese (räumlich und institutionell) zu nah an den politischen Entscheidungsstellen befinden. Damit einher geht manchmal der Vorwurf, auf lokaler Ebene würden teilweise „politisierte Bodenrichtwerte“ ausgewiesen. Belegbar ist dieses nicht. Dennoch sollte darüber nachgedacht werden, wie das Vertrauen in die Unabhängigkeit der Gutachterausschüsse rechtlich und institutionell noch weiter gefestigt werden kann.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Bodenrichtwerte in ihrer lokalen Verwendbarkeit den jeweiligen Anforderungen und den rechtlichen Regelungen entsprechen. Kritische Sichtweisen ergeben sich teilweise aus der vermeintlich mangelnden Transparenz der Verfahren zu ihrer Ableitung.

Es wird angeregt, die Grundlagen von BORIS-D zu nutzen und diese Plattform zu einer Bereitstellungskomponente für die amtliche Bodenrichtwertauskunft weiterzuentwickeln. Möglicherweise sind dazu die unterschiedlichen Regelungen der Länder zu überdenken und vorhandene und auch bei den Gutachterausschüssen anerkannte Organisationsformen (AK OGA) zu nutzen, um die fachliche Weiterentwicklung zentral zu steuern und die amtlichen Bodenrichtwerte mit anderen Immobilienmarktdaten zu verknüpfen.

### 4.3.3 Share Deals

Als Share Deals werden Übertragungen von Gesellschaftsanteilen von Unternehmen bezeichnet. Beim Übergang von Unternehmensanteilen bleibt jedoch der rechtliche Eigentümer der sich

im Unternehmensvermögen befindlichen Grundstücke unverändert. Der örtliche Gutachterausschuss erhält über die Transaktion in der Regel keine Information, obwohl gegebenenfalls aufgrund der stillen Reserven in den Grundstücken erhöhte Kaufpreise für die Gesellschaftsanteile bezahlt werden. Auch umgekehrt ergeben sich Auswirkungen: Wird beispielsweise infolge des Kaufs von Anteilen an Personengesellschaften für steuerliche Zwecke eine Ergänzungsbilanz erstellt, orientiert man sich bei der Bilanzierung des Grundstücks an den Bodenrichtwerten, die vom Gutachterausschuss festgestellt wurden – und die eben im Zweifel aufgrund fehlender Hinweise unzulänglich (nach oben) angepasst wurden. Ähnliches gilt (unabhängig von der Rechtsform) für die Konsolidierung im Rahmen von Konzernabschlüssen. Die Differenz zwischen Kaufpreis, Eigenkapital und den so festgestellten – aber möglicherweise nicht hoch genug bewerteten – stillen Reserven wird dann im Zweifel als Geschäfts- oder Firmenwert (bzw. als „Goodwill“) eingebucht. Mit anderen Worten: Der Wertzuwachs des Grundstücks wird unter den Immateriellen Vermögenswerten verbucht und – je nach bilanziell Regelwerk – in der Folge eventuell sogar bilanziell abgeschrieben (eine Ausnahme besteht im Rahmen der International Financial Reporting Standards, die für kapitalmarktorientierte Unternehmen anzuwenden sind – hier ist wie bei Grund und Boden nur eine außerplanmäßige Abschreibung des „Goodwill“ zulässig). Dies führt zu Fehlinformationen in der Handelsbilanz nach HGB und im Übrigen gegebenenfalls auch zu Steuerausfällen (wegen der in der Steuerbilanz dann möglichen planmäßigen Absetzungen für Abnutzung, die bei Zuordnung zur Position „Grund und Boden“ nicht erfolgen dürfte).

Die Bedeutung von Share Deals geht also über grunderwerbsteuerliche Fragen hinaus, in deren Kontext sie zumeist diskutiert werden (derzeit ist eine Reform des Grunderwerbsteuergesetzes in Arbeit; in diesem Kontext wurden unter anderem die Vorschriften zur „Anteilsvereinigung“, der Steuersatz und auch die Einführung von Freibeträgen zur Diskussion gestellt; s. beispielsweise IW Köln 2017). Die quantitative Dimension von Share Deals lässt sich nur näherungsweise ermitteln: So wurden beispielsweise im Jahr 2017 aus großen Immobilienbeständen mit jeweils mehr als 800 Wohnungen 58.600 Wohnungen verkauft – davon ein Viertel als Share Deals. In 2016 wurden 94.000 Wohnungen veräußert. Der Anteil der Share Deals betrug 56 % (Bundesregierung 2019). Hinzu kommen auch noch nicht erfasste Share Deals

aus kleineren Beständen sowie Share Deals mit anderen Bezügen, wie z. B. in der Landwirtschaft. Inwieweit Share Deals zu einer systematischen Verzerrung von Bodenrichtwerten und Jahresabschlüssen führen, ist nicht bekannt. Hier sei auf das in Kapitel 4.5 erörterte Transaktions- und Eigentümerregister verwiesen, über das unter anderem statistische Auswertungen mit Blick auf die skizzierten Probleme erfolgen könnten.

#### **4.4 Soziale Aspekte: Verbesserte Datenerhebung zum Zusammenhang Boden- und Mieterträgen**

Der Bodenmarkt ist von hoher sozialer bzw. verteilungspolitischer Relevanz: Deutschland weist mit einem Gini-Koeffizienten für das Nettovermögen der privaten Haushalte von 0,74 eine im internationalen Vergleich hohe Vermögensungleichheit auf; dabei macht das Immobilienvermögen den mit Abstand größten Teil am Nettovermögen aus (Deutsche Bundesbank 2019, S. 16). Die Immobilienwerte sind wiederum stark von der Lage und damit auch von dem dort vorherrschenden Bodenwert abhängig. Auch über die Zeit hinweg wird der Immobilienwert maßgeblich durch den Bodenanteil bestimmt (Knoll et al. 2017). Wie sich die Bodenwerte zwischen den Haushalten (und auch Regionen) verteilen, ist jedoch bislang weitgehend unbekannt – und dies, obwohl namhafte Ökonomen in der Entwicklung und Verteilung der Bodenwerte eine wesentliche Ursache für die Entstehung von Verteilungsungleichgewichten sehen (Stiglitz 2015).

Der vorgelagerte Bodenmarkt setzt der Angebotsausweitung auf dem nachgelagerten Wohnungsmarkt Grenzen und determiniert damit auch maßgeblich das dortige Marktgeschehen: Eigentumsbildung ist in Gegenden mit hohen Bodenwerten nur noch schwer realisierbar. Mit Blick auf den Mietwohnungsmarkt liegen mittlerweile 40 % der Großstadthaushalte mit ihren Wohnkosten über der kritischen Grenze von 30 % des Haushaltsnettoeinkommens (Lebuhn et al. 2017). Dies kann soziale Konflikte auslösen, die es frühzeitig zu erkennen und auszugleichen gilt. Von besonderer Bedeutung sind daher differenzierte Informationen über die regionale Preisentwicklung von Wohnbauland und die Entwicklung der Mieten, um auf einer geeigneten Datengrundlage ein Gegensteuern zu ermöglichen. Eine bundesweite amtliche Statistik über die Höhe der Mieten liegt jedoch bislang nicht vor; dementsprechend fehlen

regionalisierte Mietpreisindizes. Die Marktbeobachtung des BBSR, die Erhebungen im Rahmen des Mikrozensus und der EU-Statistik über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) sind nur teilweise miteinander verknüpfbar. Landkreisbezogene Daten über die Einkommenssituation von Mietern sind nicht flächendeckend verfügbar. Dementsprechend existieren auch so gut wie keine Informationen bezüglich der Frage, welcher Anteil der Mieterträge an welchen Orten auf die Bodenerträge entfällt, obwohl beispielsweise die Mietenunterschiede zwischen zentralen und peripheren Lagen (z. B. München vs. bayerischer Wald) primär auf die unterschiedliche Wertigkeit der Standorte zurückzuführen sein dürften.

Der hiesige Bodenmarkt ist schließlich auch hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse sehr intransparent. Dies erschwert beispielsweise die Durchsetzung von Ansprüchen von Mietern und Nachbarn, behindert das Gewinnen von Erkenntnissen für eine aktive Stadtentwicklungspolitik sowie die Verfolgung von Straftaten (z. B. Geldwäsche beim Immobilienhandel). Hier sind Änderungen erforderlich.

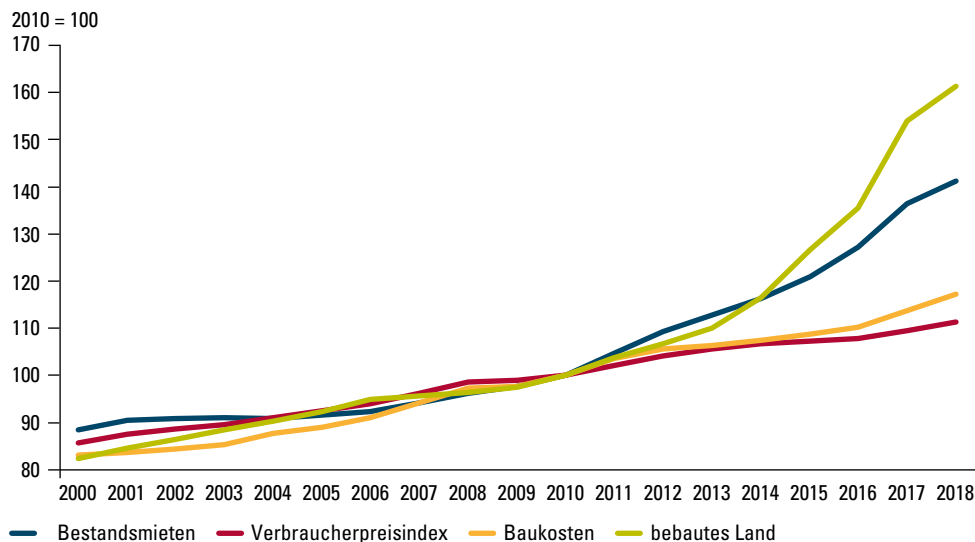
Mieten, Bodenerträge und Bodenwerte stehen in einem engen Zusammenhang. Für die Abschätzung von Bodenwerten könnten auch die lokalen nachhaltig erzielbaren Mieten Anhaltspunkte geben, wenn der Zusammenhang für Deutschland genauer erkundet werden könnte. Allerdings kann der Zusammenhang durch Mietobergrenzen und andere Markteingriffe gestört sein. Beziehen sich

Mietobergrenzen lediglich auf Bestandsmieten, so dürfte der Zusammenhang zwischen Neuvermietungsmieten und Bodenwerten enger sein als der zwischen Bestandsmieten, Spiegelmieten etc. und Bodenwerten. Sollten auch die Neuvermietungsmieten reguliert sein, dürfte der Zusammenhang zwischen Mieten und Bodenwerten weniger stark sein als beispielsweise zwischen den erzielbaren Preisen für Eigentumswohnungen und Bodenwerten.

Die Mieten von Wohnraumimmobilien sind Gegenstand der Wohnungsmarktbeobachtung, beispielsweise des BBSR (s. BBSR o. J.). Allerdings ist das Datenmaterial zu den Marktmieten teilweise lückenhaft: Angebotsmieten, wie sie in Internetportalen veröffentlicht werden, spiegeln in Gebieten mit geringerer Nachfrage nicht unbedingt die abgeschlossenen Kontrakte wider. Selbst qualifizierte Mietspiegel werden zum Teil in intransparenter Weise erstellt. Generell stehen Mietspiegel unter der Gefahr politischer Einflussnahme und können teilweise nicht als marktnahes Abbild des Wohnungsmarktes betrachtet werden. Lagemerkmale werden häufig nur unzureichend berücksichtigt und werden uneinheitlich gehandhabt (Lerbs/Sebastian 2015; Promann 2013).

Wünschenswert wäre eine Erstellung von Mietspiegeln auf möglichst breiter Datengrundlage (internetbasierte Vollerhebung) nach einheitlichen Vorgaben einschließlich einer aussagefähigen, einheitlichen Geocodierung. Politische Absichten (Dämpfung der Mieten) sollten – nach

**Abbildung 7**  
Preisindizes im Vergleich 2010 bis 2018



Datenbasis: Destatis

Vorbild der Mietpreisbremse – offen ausgewiesen und nicht Politikgestaltung mit Marktbeobachtung vermischt werden. Auf dieser Basis stünde auch für die Weiterverarbeitung durch beispielsweise das BBSR und statistische Ämter eine profunde Datenbasis zur Verfügung, die dann sowohl aggregiert wie auch räumlich differenziert ausgewiesen werden könnte. Dies wäre allerdings auf die rechtliche Durchführbarkeit mit Blick auf den Datenschutz zu überprüfen.

Überdenkenswert, wengleich aufwändig, wären umfassende, obligatorische Meldepflichten der Vermieter, beispielsweise im Rahmen der Erhebungen der statistischen Landesämter zum allgemeinen Preisniveau. Bisher erfolgt nur die Veröffentlichung eines Mietenindex auf Bundes- und Landesebene. Die Darstellung des Preisniveaus wird nicht vorgenommen. Hierdurch könnte auch das Problem gelöst werden, dass Bestandsmieten durch Angebotsmieten und nicht durch Mietspiegeldaten nur insofern (anteilig) berichtet werden, wie sie im Bezugszeitraum der Mietspiegel geändert wurden.

Die Erfassung der Miete als Erhebungsmerkmal im anstehenden Zensus 2021 (BMI, Statistisches Bundesamt) wird die Datenlage deutlich verbessern. So stehen den Kommunen echte Mieten aller Haushalte zur Verfügung, die mit den Bodenerträgen verschnitten werden könnten; denkbar ist auch eine jährliche Erfassung der Miete im Mikrozensus (bisher alle vier Jahre).

Über die Höhe der Bodenerträge existieren keine statistischen Erhebungen. Die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung unterscheidet lediglich zwischen den Einkommen aus nicht selbstständiger Arbeit und den Unternehmens- und Vermögenseinkommen. Letztere sind ein „Eintopf“. Hier finden sich die kalkulatorischen Unternehmerlöhne, die Risikoprämien, die (risikobereinigten) Kapitaleinkommen und die (risikobereinigten) Bodeneinkommen in einem Aggregat wieder (kalkulatorische Kapital- und Bodenerträge werden dabei ebenfalls nicht separiert ausgewiesen). Die verschiedenen Teile aus diesem „Eintopf“ sollten zunächst auf gesamtwirtschaftlicher Ebene (auf regionaler Ebene wird dies nicht möglich sein) soweit wie möglich getrennt dargestellt werden.

Eine mögliche Untergliederung der Position „Unternehmens- und Vermögenseinkommen“ auf Makroebene (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung) könnte im Einzelnen folgendermaßen vorgenommen werden:

#### Gesonderter Ausweis

- der Kapitalerträge (inkl. kalkulatorischer Kapitalerträge, wie sie auch für selbstgenutzte Bauten anfallen);
- der Bodenerträge (inkl. kalkulatorischer Bodenerträge, wie sie auch für selbstgenutzten Boden anfallen);
- der kalkulatorischen Unternehmerlöhne (diese werden z. T. heute schon ermittelt, z. B. IW Köln 2018, S. 58);
- der auf den Kapitel- und Bodenerträgen lastenden Risikoprämien, wenn valide darstellbar. Ansonsten müssten sie den Produktionsfaktoren Boden und Kapital anteilig zugeordnet werden.

Ein erster Versuch in diese Richtung wurde von Löhr (2018) gestartet; dieser Ansatz muss aber noch ausgebaut, substantiiert und gegebenenfalls modifiziert werden. Denkbar ist einmal eine Ermittlung der aggregierten Bodenerträge aus der Differenz zwischen dem Volkseinkommen, der Arbeitseinkommen (zuzüglich kalkulatorischer Unternehmerlöhne) sowie der Kapitaleinkommen (residualer Ansatz). Alternativ könnten die (aggregierten) Bodenerträge auch ermittelt werden, indem auf die (aggregierten) Bodenwerte geeignete Zinssätze angelegt werden. Letzteres wäre auch in regionaler Hinsicht auf Basis entsprechend ausdifferenzierter Bodenwerte machbar. Um eine entsprechende Methodik zu entwickeln, empfiehlt sich die Durchführung eines Forschungsprojektes.

Derartige Auswertungen könnten unterstützt werden, wenn Folgendes umgesetzt wäre:

- Die jeweiligen Bodenrichtwertzonen sind auch flächenmäßig bestimmbar, also „ausmessbar“. Dies ist grundsätzlich dann möglich, wenn die Zonen als georeferenzierbare Polygone vorliegen. Auf diese Weise könnte man z. B. die verschiedenen Zonen gewichten (was auch die Feststellung/Validierung von „generalisierten Bodenrichtwerten“ erleichtert).
- Wenn dem Bodenrichtwert (bzw. seiner Zone), unabhängig von deren Wertrelevanz für den Richtwert, weitere zur Wertermittlung erforderliche Daten zugeordnet wären (z. B. Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor etc.). Hierdurch könnte z. B. die Ertragskraft eines Grundstückes bzw. auch der vorhan-



dene Marktdruck (z. B. Sachwertfaktor > 1,0) bezogen auf Bodenrichtwertzonen dargestellt werden.

- Auf Basis einer gesamtwirtschaftlichen Aufarbeitung könnte dann in einem zweiten Schritt versucht werden, beispielsweise über hedonische Methoden (u. a. mit Mieten) auch Aussagen über die regionale Differenzierung von Bodenerträgen zu machen; in einem dritten Schritt könnten dann (unter Hinzuziehung weiterer Daten) personelle Verteilungswirkungen analysiert werden.

Weil eine solche Aufschlüsselung der verschiedenen Komponenten der „Unternehmens- und Vermögenseinkommen“ bislang noch nicht erfolgt ist, konnten

- bislang keine gesicherten Erkenntnisse darüber gewonnen werden, welchen Einfluss die Niedrigzinsphase auf die Bodenerträge und die Mieten hatte (weder gesamtwirtschaftlich noch regional);
- dies gilt entsprechend auch für die Bodenwerte, die im Wesentlichen<sup>12</sup> die zukünftigen, auf die Gegenwart abdiskontierten Bodenerträge abbilden;
- ebenso liegen keine Erkenntnisse über die Entwicklung der Bodenerträge und ihre Auswirkungen auf die Bautätigkeit vor.

Weiter wäre es sinnvoll, regional und nach Nutzungen differenziert Daten über durchschnittliche Bodenwertanteile am Gesamtwert der Immobilie verfügbar zu haben. Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene ist dies bislang lediglich auf der Basis der gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanzen (Destatis 2019b) ohne entsprechende Differenzierungen ableitbar.

#### 4.5 Transaktions- und Eigentümerregister

Als Ergänzung der Arbeit der Gutachterausschüsse ist schließlich das seit geraumer Zeit geforderte Transaktions- und Eigentümerregister erwägenswert. Der Bodenmarkt ist hierzulande hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse vergleichsweise intransparent. Die Grundbücher sind nur bei „berechtigtem Interesse“ einsehbar, was aber sehr unterschiedlich ausgelegt wird. Eine Absenkung der Schwellen für die Einseh-

barkeit von Grundbüchern sollte auf jeden Fall erfolgen. Die Auswertung ist daher derzeit nur sehr aufwändig und mit großen Beschränkungen durchführbar. Zudem enthalten die Grundbücher auch nicht alle bodenmarktpolitisch relevanten Informationen. Daher sollte ergänzend ein Transaktions- und Eigentümerregister – ohne „grundstücksscharf“ zu sehr in die Details zu gehen (Ebene Grundbuch) – einen Überblick über die unmittelbaren (bebaute und unbebaute Immobilien) sowie die mittelbaren Transaktionen (Transfer von Gesellschaftsanteilen) mit Immobilien allgemein und Boden im Besonderen geben: Zumindest zum Zwecke der (anonymen) statistischen Auswertung sollten dabei auch Rückschlüsse auf die Eigentumsverhältnisse möglich sein. Wichtig wäre insbesondere auch die Einbeziehung von Veräußerungen von Gesellschaftsanteilen (Münchner Initiative 2018, S. 3).

Die nähere Ausgestaltung eines solchen Registers ist allerdings noch unklar. Dies betrifft unter anderem die Frage, welche Transaktionen von Gesellschaftsanteilen hierbei berücksichtigt werden sollten (z. B. auch normale Börsenumsätze mit Unternehmensanteilen?). Die Berücksichtigung der Rolle von Unternehmensanteilen könnte stichprobenartig (eventuell mit anschließender Hochrechnung) oder – sehr aufwändig – über Vollerhebungen geschehen. Fraglich ist auch, ob die Daten zentral oder erst einmal dezentral gesammelt werden sollten. Es spricht einiges für die letztgenannte Option. Auch wären gegebenenfalls neue Berichtspflichten einzurichten: So dürfte eine Berichtspflicht der Notare sinnvoll sein. Ein Informationsaustausch mit dem Handelsregister könnte sich ebenfalls als zweckdienlich erweisen.

Auch über die erhebungsrelevanten Merkmale sowie die Auswertung eines solchen Transaktionsregisters wäre noch zu befinden. Es wäre zu erwägen, ob gegebenenfalls das BBSR zunächst im Rahmen von Forschungsprojekten die Entwicklung und Führung eines Transaktions- und Eigentümerregisters übernimmt oder aber die Verwaltung und Aufbereitung der Daten an den AK OGA gegeben werden soll. Ein Transaktions- und Eigentümerregister könnte grundsätzlich eine größere Klarheit einerseits über die Grundstückstransaktionen (ohne Veräußerung von Gesellschaftsanteilen) und andererseits über die Veräußerungen von Gesellschaftsanteilen (ohne Grundstückstransaktionen) schaffen. Dies könnte der Ausgangspunkt für weitergehende statistische Auswertungen sein, welche die Wertentwicklung von Gesellschaftsanteilen in Zusam-

(12) Ein wesentlich instruktiverer Ansatz ist die Interpretation von Boden als Realloption (Geltner 2007, S. 729–755). Dies auszuführen, würde jedoch die Abhandlung sprengen.

menhang mit der Wertentwicklung von Grund und Boden bringen (siehe die in Kapitel 4.3.3 angesprochene Share-Deal-Problematik).

Die betreffenden Daten sollten in anonymisierter Form auch der (Fach-)Öffentlichkeit – unter anderem für wissenschaftliche Untersuchungen – kostenfrei zugänglich gemacht werden (soweit sie keine Rückschlüsse auf den Einzelfall zulassen).

#### 4.6 Anwendbarkeit und Grenzen von Kaufpreisen und Indizes

(Preis-)Statistiken, auch mit Bezug zu Bauland, müssen im Kontext mit dem Zweck betrachtet werden, für den sie erstellt wurden. Statistiken zur Entwicklung der Baulandpreise können unter anderem zur Immobilienbewertung, zur Vereinbarung (gewerblicher) Erbbauzinsen, zur Ergänzung von Verbraucherpreisstatistiken oder zur Betroffenheit der Bevölkerung von Baulandpreissteigerungen dienen. Die Kaufwerte-Statistik des Statistischen Bundesamtes dient unter anderem zur Preismessung im Rahmen des Verbraucherpreisindex.

Bei der Kaufwerte-Statistik handelt es sich allerdings um so genannte unit values, d. h. es wird die Summe der Preise aller Verkäufe von Bauland bestimmter Merkmalskombinationen durch die Summe der verkauften Fläche geteilt. Hierbei entstehen jedoch Verzerrungen durch Struktureffekte (nach Kierig/Gante 2008, S. 8):

In der Tabelle sind die Kaufpreise in den Gemeinden/Regionen A und B jeweils um 10 % gestiegen. Dieser Wert wäre in einem Baulandpreisindex zu berücksichtigen. Die Kaufwertstatistik auf Unit-value-Basis weist jedoch eine Steigerung von 28,3 % aus (von durchschnittlich 150 €/m<sup>2</sup> auf 192,5 €/m<sup>2</sup>). Hier schlägt sich die überproportionale Aktivität auf dem Bodenmarkt in Gemeinde/Region B nieder.

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland hat daher mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik, mit der durchschnittliche Kaufwerte ermittelt werden, als den einer echten Preisstatistik (s. Kapitel 2.2.1). Aus diesem Grund werden in der Kaufwertestatistik auch – anders als im obigen Beispiel – keine prozentualen Veränderungen veröffentlicht (Destatis 2018b, S. 4). Die Struktureffekte betrafen in der Vergangenheit vor allem Bayern (2000 bis 2006, vgl. Kierig/Gante 2008, S. 7), das die ausgewiesenen Kaufwerte damit nach oben zog. Der vom Statistischen Bundesamt entwickelte Baulandpreisindex unternimmt den Versuch, diese Struktureffekte zu bereinigen.

Der Preisindex für Bauland hat eine deutlich höhere Qualität für die Preismessung als der durchschnittliche Transaktionswert der in einer Periode gehandelten Grundstücke (vgl. Rußig/Dorffmeister 2005). Für den Ausbau von zeitreihenfähigen Preisstatistiken über Wohnbauland (außerhalb der amtlichen Preismessung des Statistischen Bundesamtes, z. B. durch Private) sollte der Ansatz ausgebaut werden, möglichst ähnliche Objekte bei den Wohngrundstücken von Jahr zu Jahr zu vergleichen. Dies kann anhand einer ökonometrischen Schätzung von „hedonischen“ Baulandpreisen geschehen. Diejenigen Teile der Preisveränderungen, die durch Lage- oder Qualitätsunterschiede verursacht werden (Struktureffekte), können durch regressionsanalytische Ansätze identifiziert und neutralisiert werden. Der bei einer solchen Bereinigung verbleibende Rest kann dann als Änderung des Preisniveaus für ein hypothetisches Grundstück interpretiert werden.

Weitere Ansätze für eine Qualitätsverbesserung von Preisreihen sind Matched-model-Verfahren, d. h. die Beobachtung von Mehrfach-Transaktionen desselben oder eines identischen Grundstückes. Allerdings werden ein und dasselbe Objekt oder identische Objekte am Grundstücksmarkt häufig nur einmal oder in größeren zeit-

**Tabelle 3**  
Baulandpreisindex und Erhöhung der Kaufwerte für Bauland

		Zeitpunkt $t_1$	Zeitpunkt $t_2$	Veränderung (%)
Gemeinde/ Region A	Kaufwert (€/m <sup>2</sup> )	100	110	+ 10 %
	Fläche (ha)	10	5	
	Gewichtet	1.000	550	
Gemeinde/ Region B	Kaufwert (€/m <sup>2</sup> )	200	220	+ 10 %
	Fläche (ha)	10	15	
	Gewichtet	2.000	3.300	
Ø Kaufwert für die Gemeinden / Regionen A und B (€/m <sup>2</sup> )		150	192,5	+ 28,3 %
		(= 1.000 + 2.000) / 20	(= 550 + 3.300) / 20	

Quelle: eigene Berechnungen

lichen Abständen veräußert. Zu empfehlen ist daher zumindest eine Standardisierung oder Typisierung der Grundstücksobjekte. Hierbei werden nur „ähnliche“ Grundstücke (z. B. Größe, Zuschnitt, Lage) einbezogen, die sich möglichst wenig unterscheiden (Methode der typischen Fälle, Rußig/Dorffmeister 2005). Eine Verbesserung der Normierung würde bereits die Unterscheidung der Grundstücke nach solchen für Ein- und Zweifamilienhausbebauung und für Mehrfamilienhausbebauung bewirken. In diesem Fall würde der Index nicht von den Marktentwicklungen anderer Grundstücksmärkte (z. B. Mischgebieten) beeinflusst werden.

Allerdings müssen auch die generellen Grenzen der Aussagekraft des Baulandpreisindex gesehen werden:

- Der Baulandpreisindex bildet nicht ab, wie viele Menschen überhaupt von den Bodenpreissteigerungen betroffen sind, da die betroffene Bevölkerungszahl nicht explizit in die Statistik eingeht.
- Auch die (Binnen-)Migration ist betroffen: Die Kaufwertestatistik – als preisliche Grundeigentumswechselstatistik – könnte im Gegensatz zu einem Bodenpreisindex zum Beispiel mit Blick auf den offensichtlich häufig beschränkten Zugang zur Fläche von Zuzüglern eine interessante ergänzende Information darstellen. Häufig sind auch innergemeindliche Umzüge Auslöser von Kauffällen. Das heißt, auch die innerörtliche Mobilität sollte analysiert werden, nicht nur die Zuzüge von außen. Die Kaufwertestatistik wäre zu diesen Zwecken allerdings noch mit anderen Statistiken zu verschneiden (z. B. mit Wanderungsstatistiken, wobei etwa verschiedene Korrelationen errechnet werden könnten, Vorholt 2019-I).
- Ebenfalls könnte die Kaufwertestatistik – in Kombination mit weiteren Statistiken – eventuell Hinweise auf die absolute Größenordnung (in Euro) von realisierten Bodenpreissteigerungen liefern; hierauf kann aus der Entwicklung des Bodenpreisindex ebenfalls nicht geschlossen werden.

Die Kaufwertestatistik ist also bodenpolitisch durchaus interessant. Allerdings besteht noch Forschungsbedarf hinsichtlich ihres zweckmäßigen Einsatzes (und) ergänzender Statistiken.

Doch auch der Baulandpreisindex könnte für bodenpolitische Informationszwecke fortentwickelt werden. Dabei

- könnte der Baulandpreisindex durch geeignete Messgrößen ergänzt werden, die darstellen, wie ungleich sich die Bodenpreise in verschiedenen Gemeinden/Regionen entwickelt haben, und/oder könnten – entsprechend Vorgaben, die vom AK OGA zu setzen wären – zumindest für die größten Städte lokale Bodenpreisindizes ermittelt werden. In einem ersten Schritt können die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Zeitreihen verwendet werden.
- In einem zweiten Schritt wäre darauf hinzuwirken, die Methodik der Gutachterausschüsse vor Ort zu vereinheitlichen und ebenfalls einheitliche Festlegungen zur Ableitung unterschiedlicher Lagequalitäten (z. B. einfach, mittel, gut, sehr gut) zu finden. Diskussionen zu einheitlichen Verfahren und zu Lagequalitäten wurden bereits ansatzweise geführt.

Allerdings scheint der Weg über die Gutachterausschüsse mittels Vereinheitlichung der Methoden und Verfahren besser gangbar zu sein.

Bezüglich des von Destatis 2002 gestarteten Pilotprojektes (s. Kapitel 2.2.1) im Rahmen eines Eurostat-Vorhabens zur separaten Ausweisung eines Baulandpreisindizes hat sich mittlerweile allerdings herausgestellt, dass viele EU-Länder nicht in der Lage waren, den Vorgaben der EU zu entsprechen. Daher wurde die betreffende ursprüngliche Intention des Eurostat-Projektes mittlerweile wieder aufgegeben. Auch im Statistischen Bundesamt wird in der Konsequenz überlegt, die Ermittlung eines Baulandpreisindex entweder einzustellen oder nur noch auf einen auf Jahresbasis ermittelten Index zu reduzieren (Vorholt 2019-I). Gerade dann, wenn man den Weg einer Ergänzung des Baulandpreisindex durch andere Größen beschreiten möchte, sollten die gegenwärtigen Ermittlungen in diesem Umfang auch in der Zukunft fortgeführt werden. Sollte es tatsächlich zu einer Einstellung kommen, könnten die Baulandpreisindizes jedoch auch weiterhin von anderer Stelle fortgeführt werden. Dies könnte auf Grundlage der aggregierten Daten aus den in RegioStat ausgewiesenen Kaufwertestatistiken geschehen (RegioStat 2018). Das Statistische Bundesamt wäre vor allem in Zusammenarbeit mit dem BBSR für die Aufarbeitung dieser Fragestellungen prädestiniert.

# 5

## Fazit

Bodenpolitik ist eine Aufgabe, die gute Daten benötigt. Allgemein ist die Situation angesichts der Datenlage ambivalent:

Ausbaubedarf zeigt sich vor allem bezüglich des Flächenmonitorings. Hinsichtlich der sozialen Aspekte besteht zwar ein breites Datenfundament. Dieses ist jedoch kaum auf bodenpolitische Monitoringanforderungen zugeschnitten. Die Expertise der Gutachterausschüsse insbesondere zu den lokalen Immobilienmärkten ist hingegen auch im internationalen Vergleich vorbildlich. Die rechtliche Grundlage für das amtliche Gutachterausschusswesen finden sich dabei in §§ 192 ff. des Baugesetzbuches (BauGB). Die Beobachtung und Analyse des Immobilienmarktes als staatliche Aufgabe auf der Grundlage des BauGB soll sicherstellen, dass keine interessengetriebene Analyse des Marktes stattfindet, sondern neutrale Aussagen zum Marktgeschehen erfolgen können. Allerdings stehen – aus Zeiten eher „ruhiger“ Immobilienmärkte – die personellen und technischen Ressourcen in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse häufig nicht in hinreichendem Umfang zur Verfügung, so dass das vorhandene Know-how oftmals nicht umfassend genutzt und die erforderlichen Immobilienmarktinformationen zum Teil nicht in ausreichendem Maße und in angemessener Zeit zur Verfügung gestellt werden können.

Viele Daten von bodenpolitischer Relevanz bezüglich planerischer und sozialer Aspekte liegen – auch durch die statistischen Ämter des Bundes und der Länder aufbereitet – vor. An einigen Stellen kann hier noch gefeilt werden, wie z. B. an für das Flächenmonitoring benötigten Daten. Auch sind viele marktrelevante Daten über verschiedene föderale Ebenen verstreut und von unterschiedlicher Qualität.

Es wird angeregt, die für die lokalen Belange von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Daten stärker landes- und dann bundesweit zusammenzuführen. Die allgemeinen Ansätze der Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland (vgl. AK OGA 2019) und die Schritte zur Bildung eines bundesweiten Bodenrichtwertinformationssystems (BORIS-D) können dazu als

Basis dienen, zumal die hierfür erforderlichen organisatorischen Grundstrukturen schon vorhanden sind. Auch die fachlichen Grunderfordernisse dazu sind bereits entwickelt (Festlegung über Art und Umfang der Daten, Harmonisierungsgrundsätze, anzuwendende statistische Methoden und Kennziffern etc.).

Allgemeine und zukunftsorientierte Zielsetzung sollte es sein, die erforderlichen Immobilienmarktdaten automatisiert (ggf. unter Anwendung künstlicher Intelligenz) und mit hinreichender Aktualität ableiten zu können. Voraussetzung ist die lokale Auswertung und Registrierung der Kaufverträge in den Kaufpreissammlungen mit entsprechenden Nacherhebungen zu den veräußerten Immobilien (Bauleitplanung, rechtliche Einschränkungen etc.).

Das Bearbeitungsspektrum der Gutachterausschüsse und weiterer Institutionen sollte durch ein Transaktions- und Eigentümerregister ergänzt werden, in dessen Rahmen auch Share Deals ausgewertet werden sollten.

Die benannten Maßnahmen können auch dazu beitragen, die Bodenerträge besser zu quantifizieren, die eng mit den Mieten zusammenhängen dürften – sowohl in der räumlichen wie in der zeitlichen Dimension. So könnten unter anderem auch bessere Aussagen über die verteilungspolitischen Implikationen getroffen werden, die vom Bodenmarkt ausgehen.

Um die Datenlage zu verbessern, wird zusammengefasst Folgendes empfohlen:

### Flächenmonitoring:

- die Entwicklung eines differenzierten und integrierten Monitorings nach einheitlichen Maßstäben unter Berücksichtigung der in den Flächennutzungsplänen gesicherten (Reserve-) Flächen für Wohnen sowie deren Inanspruchnahme durch den Wohnungsbau
- die genaue und langfristig möglichst automatisierte Erfassung von Brachflächen, Baulücken, Nachverdichtungs- und Baulandpotenzialen

- die Verknüpfung des Flächenmonitorings mit Transaktionszahlen und Grundstücksflächenumsätzen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse (GAA) sowie mit Vorusberechnungen zur langfristigen Baulandnachfrage
- die Erfassung der Grundstücksfläche im Baugenehmigungsantrag (Änderung der Bautätigkeitsstatistik)
- die Einführung einer regelmäßigen bundesweiten Baulandumfrage

#### **Bodenmarktgeschehen:**

- die georeferenzierte Erfassung der Kauffallinformationen durch die Gutachterausschüsse nach einheitlichen Standards zur Ableitung von Preisinformationen
- die Vereinheitlichung von Umfang und Struktur der Immobilienmarktberichterstattung durch die Gutachterausschüsse (örtlich, landes- und bundesweit)
- die Fortführung und mit den Gutachterausschüssen in einem formalisierten Verfahren abgestimmte Regionalisierung des Baulandpreisindex des Statistischen Bundesamtes

#### **Soziale Aspekte:**

- die mittlerweile beschlossene Erfassung der Miete als Erhebungsmerkmal im anstehenden Zensus 2021 (BMI, Statistisches Bundesamt)
- der Aufbau eines bundeseinheitlichen Transaktions- und Eigentümerregisters unter anderem zur Erfassung von Immobilientransaktionen und Transaktionen von Anteilen an Gesellschaften mit Immobilien
- die differenzierte Aggregation der Bodenpreise auf der Grundlage der Bodenrichtwerte

Um diese Punkte anzugehen und die erforderliche Datenbasis aufzubereiten, wäre ein institutionell, personell und finanziell gestärkter AK OGA mit einer entsprechenden Geschäftsstelle von großer Bedeutung. Die Herstellung von Markttransparenz gehört zu den originären Aufgaben des Gutachterausschusswesens (BMU 2016, Präambel). Der AK OGA sollte auf der Grundlage der Expertise seiner Mitglieder konkrete Empfehlungen zu Mindeststandards für die Analyse und Bereitstellung von Immobilienmarktdaten für die Länder entwickeln und diesen zur Anwendung empfehlen. Zudem sollten Bundesbehörden und andere behördliche Institutionen die Expertise des AK OGA besser und unbürokratischer nutzen können.

Auch das Statistische Bundesamt und das BBSR sollten in die Erarbeitung der Statistiken einbezogen werden. Die Einbeziehung des Statistischen Bundesamtes könnte durch die ständige Mitgliedschaft eines Vertreters im AK OGA abgesichert werden, das BBSR vertritt den Bund bereits in diesem Gremium.

## Literatur

- Ache, P.; Waltersbacher, M., 2018: Wohnbauland als Engpassfaktor für mehr Wohnungen. Transaktionsdaten der Gutachterausschüsse als Frühindikator, Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG), H. 6, S. 339–47.
- Ahlfeldt, G.; Maennig, W.; Richter, F. J., 2017: Urban renewal after the Berlin wall: A place-based policy evaluation. In: *Journal of Economic Geography*, 17, S. 129–156, doi:10.1093/jeg/lbw003
- AdV (Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland, AK LK), 2015: Katalog der tatsächlichen Nutzungsarten im Liegenschaftskataster und ihrer Begriffsbestimmungen (Nutzungsartenkatalog), o. Ort.
- AK OGA (Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), 2015: Abschlussbericht zur Ableitung von bundesweit anwendbaren Umrechnungskoeffizienten zur Veröffentlichung in der Vergleichswertrichtlinie (verfasst von Siegmund Liebzig und Peter Ache), März. Zugriff: <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info/service/abschlussbericht-zur-ableitung-von-bundesweit-anwendbaren-umrechnungskoeffizienten-122735.html> [abgerufen am: 15.06.2020].
- AK OGA (Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland), 2017: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, Oldenburg.
- AK OGA, o. J.: Handbuch zur Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland.
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), 2004: Bauland- und Immobilienmärkte 2004. Berichte, Band 19, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2018: Immobilienpreisentwicklungen in Deutschland. Erkenntnisse aus dem Arbeitskreis Immobilienpreise, in: BBSR-Berichte KOMPAKT 01/2018, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016: Studie zur Implementierung einer Innenentwicklungspotenzial-Flächenerhebung in die amtliche Statistik. BBSR-Online-Publikation 02/2016, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015: Wohnungsmarktproggnose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2013: Innenentwicklungspotenziale in Deutschland. Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. BBSR-Sonderveröffentlichung, Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), o. J.: Mieten und Preise: Wohnimmobilien. Fachbeitrag, Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Wohnen/Immobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/MietenPreise/Mieten/Mieten.html> [abgerufen am: 15.05.2020].
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), o. J.: Laufende Raumbewertung – Raumbegrenzungen: Siedlungsstrukturelle Kreistypen. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbewertung/Raumbegrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/Kreistypen/kreistypen.html> [abgerufen am 06.08.2020].
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2016: Bekanntmachung der Verwaltungsvereinbarung über die Zusammenarbeit auf dem Gebiet der amtlichen Grundstückswertermittlung vom 20. April 2016, Bundesanzeiger, 13. Mai 2016 (BAnzAT 13.05.2016 B2).
- Bundesregierung, 2019: Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Lisa Paus, Friedrich Ostendorff, Christian Kühn (Tübingen), weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (Drucksache 19/6878), Drucksache 19/7536, 05.02. Zugriff: <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/075/1907536.pdf> [abgerufen am: 15.05.2020].
- Chao, T. S., 2018: A Taiwan Perspective on reference land values: the hare and the hedgehogs – chasing real price levels with public market information. In: J.-D. Gerber, T. Hartmann, A. Hengstermann (Hrsg.): *Instruments of Land Policy – dealing with scarcity of land*, London/New York: Routledge, S. 53–56.
- Cohen, J. P.; Coughlin, C. C.; Clapp, J. M., 2017: Local polynomial regressions versus OLS for generating location value estimates, *The Journal of real estate finance and economics*, 54 (3), S. 365–385.
- Destatis, 2017: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei – Bodenfläche nach der Art der tatsächlichen Nutzung. Fachserie 3, Reihe 5.1, Wiesbaden.
- Destatis, 2020: Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4, Wiesbaden.
- Destatis, 2019a: Kaufwerte für Bauland 2018, Fachserie 17, Reihe 5, Wiesbaden.
- Destatis, 2019b: Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999–2018, Wiesbaden.
- Deutsche Bundesbank, 2019: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017, Monatsberichte 4, S. 13–44.
- DV – Deutscher Verband für Städtebau und Raumordnung e.V., 2017: *Wirtschaftsfaktor Immobilien*. Berlin.
- Geltner, D.M.; Miller, N. G.; Clayton, J.; Eichholtz, P., 2007: *Commercial Real Estate*. Mason, Ohio, USA: Thomson South Western.

- Helbing, G.; Shen, Z.; Odening, M.; Ritter, M., 2017: Estimating location values of agricultural land, *German journal of agricultural economics*, 66 (3), S. 188–201.
- Herold, H.; Meinel, G.; Hecht, R.; Krüger, T., 2014: Bundesweites Monitoring von Innenentwicklungspotenzialen – Ausgangslage und Perspektive, *IÖR Schriften Band 65*, S. 93–101.
- IW – Institut der deutschen Wirtschaft, 2017: Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, Köln. Zugriff: [https://www.ivkkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/365618/IW-policy-paper\\_2017\\_17\\_Reformoptionen\\_fuer\\_die\\_Grunderwerbsteuer.pdf](https://www.ivkkoeln.de/fileadmin/publikationen/2017/365618/IW-policy-paper_2017_17_Reformoptionen_fuer_die_Grunderwerbsteuer.pdf) [abgerufen am: 17.06.2020].
- IW – Institut der deutschen Wirtschaft, 2019: Deutschland in Zahlen, Köln.
- Kalbro, T.; Norell, L., 2018: Swedish perspective on reference land values: transparency by tax policy. In: J.-D. Gerber, T. Hartmann, A. Hengstermann (Hrsg.): *Instruments of Land Policy – dealing with scarcity of land*, London/New York: Routledge, S. 49–52.
- Kierig, J.; Gante, J., 2008: Der neue Preisindex für Bauland – tauglich für die Wertermittlung? *Immobilien & bewerten* 1, S. 7–11.
- Knoll, K.; Schularick, M.; Steger, T., 2017: No Price like Home: Global House Prices, 1870–2012. *American Economic Review*, 107 (2), S. 331–353.
- Kolbe, J.; Schulz, R.; Wersing, M.; Werwatz, A., 2015: Identifying Berlin's land value map using adaptive weights smoothing, in: *Computational Statistics*, 30 (3), S. 767–790.
- Lebuhn, H.; Holm, A.; Junker, S.; Neitzel K., 2017: Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, September. Zugriff: [https://www.boeckler.de/pdf\\_fof/99313.pdf](https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf) [abgerufen am: 21.06.2020].
- Lerbs, O.; Sebastian, S., 2015: Mietspiegel aus ökonomischer Sicht – Vorschläge für eine Neuregulierung. *IREBS Beiträge zur Immobilienwirtschaft*, H. 10.
- Löhr, D., 2018: Boden – die verkannte Umverteilungsmaschine. *Zeitschrift für Sozialökonomie*, 55 (198/199. Folge), S. 3–19.
- Münchener Initiative (Münchener Initiative für ein soziales Bodenrecht), 2018: Kommunaler Impuls zu einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik, 22./23. Juni (Ergebnispapier). Zugriff: <https://www.netzwerk-leipzig-freiheit.de/media/2018/10/munchner-ratschlag-bodenrecht-ergebnispapier.pdf> [abgerufen am: 05.05.2020].
- N-Bank (Hrsg.), 2018: Wohnbaulandumfrage 2018, Hannover.
- N-Bank (Hrsg.), 2017: Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017. *Bezahlbares Wohnen für alle, Perspektiven für Niedersachsen 2015–2035*, Hannover.
- Promann, J., 2013: Zum Umgang mit der Wohnlagequalität in den Mietspiegeln von Berlin und Frankfurt am Main, *Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg* 2, S. 26–29.
- RegioStat – Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2018: Regionalstatistischer Datenkatalog des Bundes und der Länder 2018, Stand: Januar. Zugriff: [https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Regionales/RegioStatkatalog2018.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Regionales/RegioStatkatalog2018.pdf?__blob=publicationFile) [abgerufen am: 17.06.2020].
- Rußig, V.; Dorffmeister, L., 2005: Zu Niveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland und Europa, *ifo Schnelldienst* 13, S. 20–30.
- Sprengnetter Immobilienbewertung, o. J.: Handbuch zur Sprengnetter OBS-Wertexpertise, Sinzig. Zugriff: <https://marktdatenshop.sprengnetter.de/handbuch.pdf> [abgerufen am: 27.06.2020].
- Sprengnetter, H.-O.; Kierig, J., 2013: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, Sinzig.
- Statistisches Bundesamt, 2017: Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999–2016, Wiesbaden, S 1+S 11.
- Stiglitz, J. E., 2015: The origins of inequality and policies to contain it. *National Tax Journal* 62 (2), S. 425–448.
- Streichist, J., 2010: Vorsicht Richtwert, *Der Immobilienbewerter/Zeitschrift für die Bewertungspraxis*, 2, S. 19–22.
- Tempelmeier, H., 1998: *Material-Logistik*, Berlin u. a.
- Vorholt, H., 2008: Entwicklung eines Preisindex für Bauland. *Wirtschaft und Statistik* 2, S. 142–147.

### Expertengespräch:

- Vorholt, H., 2019-I: Interview mit H. Vorholt (Statistisches Bundesamt), geführt am 21.02.2019.

